

## MINUTA DO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA

# CFL



**CFL INC PARS.A.**  
CNPJ/ME nº 08.117.803/0001-32  
NIRE: 43300065006  
Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, conj. 1008  
Chácara das Pedras – CEP 91330-001  
[+] Ações Ordinárias  
Valor total da Oferta: R\$[•]  
Código ISIN das Ações: "[•]"  
Código de negociação das Ações na B3: "CFLP3"

No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$[•] e R\$[•] ("Faixa Indicativa"), podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

A CFL INC PAR S.A. ("Companhia"), e o acionista vendedor identificado na seção "Informações sobre a Oferta – Identificação do Acionista Vendedor, quantidade de ações ofertadas, montante e recursos líquidos" na página 45 deste Prospecto ("Acionista Vendedor"), em conjunto com o Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA" ou "Coordenador Líder"), o Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual" ou "Agente Estabilizador"), o Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e a XP Investimentos Corretora de Cambio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("XP") e, em conjunto com o Coordenador Líder, com o BTG Pactual e com o Santander, os "Coordenadores da Oferta"), estão realizando uma oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, todas livres e desembargadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia ("Ações"), compreendendo: (i) a distribuição primária de[•], inicialmente, [+] novas Ações[•], sem considerar as Ações Adicionais (conforme definido neste Prospecto) e as Ações Suplementares (conforme definido neste Prospecto) ("Oferta Primária"); e (ii) a distribuição secundária de, até, [+] Ações de titularidade do Acionista Vendedor ("Oferta Secundária"), sendo certo que as Ações objeto da Oferta Secundária, se for o caso, serão colocadas como Ações Adicionais ou como Ações Suplementares, neste último caso por meio do exercício da Opção de Ações Suplementares (conforme definido neste Prospecto) ("Oferta").

A Oferta consistirá da Oferta Primária e da Oferta Secundária, e será realizada na República Federativa do Brasil ("Brasil"), em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), com o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, atualmente vigente ("Código ANBIMA"), com o Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3", "Novo Mercado" e "Regulamento do Novo Mercado", respectivamente) e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, "Instituições Participantes da Oferta"), credenciadas junto à B3 e convocadas a participar da Oferta para efetuar, exclusivamente, esforços de colocação das Ações junto a Investidores Não Institucionais (conforme definido neste Prospecto Preliminar).

Simultaneamente, no âmbito da Oferta, serão também realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelo Itaú BBA USA Securities, Inc., pelo BTG Pactual US Capital LLC, pelo Santander Investment Securities Inc. e pela XP Investment US, LLC (em conjunto, "Agentes de Colocação Internacional"), em conformidade com o Placement Facilitation Agreement, a ser celebrado entre a Companhia, o Acionista Vendedor e os Agentes de Colocação Internacional ("Contrato de Colocação Internacional") (i) nos Estados Unidos da América ("Estados Unidos"), exclusivamente para investidores institucionais qualificados (qualified institutional buyers), residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A, editada pela U.S. Securities and Exchange Commission dos Estados Unidos ("SEC"), em operações isentas de registro nos Estados Unidos, previstas no U.S. Securities Act de 1933, conforme alterado ("Securities Act") e nos regulamentos editados ao amparo do Securities Act, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários; e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou constituídos de acordo com as leis de cada país (non-U.S. persons), nos termos do Regulamento S, no âmbito do Securities Act, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (investidores descritos nas alíneas (i) e (ii) acima, em conjunto, "Investidores Estrangeiros"), e, em ambos os casos, desde que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM, sem a necessidade, para tanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da CFL INC PAR S.A. ("Anúncio de Início"), a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares) poderá, a critério da Companhia e do Acionista Vendedor, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% do total de Ações inicialmente ofertado (sem considerar as Ações Suplementares), ou seja, em até [+] ([+] Ações[•], sendo (i) no contexto da Oferta Primária, até [+] ([+] novas Ações a serem emitidas pela Companhia, e (ii) no contexto da Oferta Secundária, até [+] Ações de titularidade do Acionista Vendedor, a serem por ele alienadas, conforme indica a seção "Quantidade, montante e recursos líquidos" na página [•] deste Prospecto Preliminar (conforme definido neste Prospecto), nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas) ("Ações Adicionais").

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% do total das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais), ou seja, em até [+] ([+] Ações[•], sendo (i) no contexto da Oferta Primária, até [+] ([+] novas Ações a serem emitidas pela Companhia, e (ii) no contexto da Oferta Secundária, até [+] ([+] Ações de titularidade do Acionista Vendedor, a serem por ele alienadas, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas) ("Ações Suplementares"), conforme opção a ser outorgada [pela Companhia e o Acionista Vendedor] ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação (conforme definido neste Prospecto), opção essa a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400, conforme indica a seção "Quantidade, montante e recursos líquidos" na página [•] deste Prospecto Preliminar ("Opção de Ações Suplementares").

As Ações objeto da Oferta Secundária, se for o caso, serão colocadas como Ações Adicionais ou como Ações Suplementares, neste último caso por meio do exercício da Opção de Ações Suplementares.

Na hipótese de o Preço por Ação (conforme definido neste Prospecto) ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva (conforme definido neste Prospecto) serão normalmente considerados e processados, observadas as condições de eficácia descritas neste Prospecto Preliminar, exceto no caso de um Evento de Fixação do Preço em Valor Interior à Faixa Indicativa (conforme definido neste Prospecto), hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva.

O preço de subscrição ou aquisição, conforme o caso, por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais, realizado no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, §1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de Bookbuilding") e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Ação coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de Bookbuilding ("Preço por Ação").

A escolha do critério de determinação do Preço por Ação é justificável na medida em que tal Procedimento de Bookbuilding reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta e, portanto, não haverá ilusão injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, §1º, inciso III, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"). Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de Bookbuilding e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.

	Preço (R\$)[•]	Comissões (R\$)[•][•]	Recursos Líquidos (R\$)[•][•][•]
Preço por Ação.....	[•]	[•]	[•]
Oferta Primária .....	[•]	[•]	[•]
Oferta Secundária .....	[•]	[•]	[•]
Total da Oferta.....	[•]	[•]	[•]

(1) Com base no Preço por Ação de R\$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa, ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

(2) Abrange as comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares.

(3) Sem dedução das comissões, despesas e tributos da Oferta.

(4) Para informações sobre as remunerações recebidas pelos Coordenadores da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 48 deste Prospecto.

A realização da Oferta Primária, mediante aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, bem como seus termos e condições, foram aprovados em assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 7 de agosto de 2020, cuja ata foi registrada na Junta Commercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul ("JUCISRS") sob o nº [•] e será publicada no Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Sul ("DOERS") e no jornal Correio do Povo oportunamente.

O Preço por Ação e o efetivo aumento de capital da Companhia, dentro do limite do capital autorizado em seu estatuto social, serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada entre a conclusão do Procedimento de Bookbuilding e a concessão dos registros da Oferta pela CVM, cuja ata será devidamente registrada na JUCISRS e publicada no jornal Correio do Povo na data de disponibilização do Anúncio de Início, e no DOERS no dia útil seguinte à data de disponibilização do Anúncio de Início.

Não será necessária qualquer aprovação societária em relação ao Acionista Vendedor para a participação na Oferta Secundária e à fixação do Preço por Ação.]

Exceto pelo registro na CVM, a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos e em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país. É admissível o recebimento de reservas, a partir de [•] de [•] de 2020, para subscrição/aquisição de Ações, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor/adquirente após o início do Prazo de Distribuição (conforme definido neste Prospecto).

**A Oferta está sujeita a prévia análise e aprovação da CVM, sendo que os registros da Oferta foram requeridos junto à CVM em [•] de [•] de 2020.**

"OS REGISTROS DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS."

Este Prospecto Preliminar não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de aquisição das Ações. Ao decidir adquirir e liquidar as Ações, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira da Companhia, das atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "SUMÁRIO DA COMPANHIA – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DA COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES". A PARTIR DAS PÁGINAS 21 E 83, RESPECTIVAMENTE, DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA ANEXO A ESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 512, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO NA COMPANHIA, NA OFERTA E NAS AÇÕES.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES.....</b>	<b>1</b>
<b>INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA .....</b>	<b>5</b>
<b>CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO .....</b>	<b>6</b>
<b>SUMÁRIO DA COMPANHIA .....</b>	<b>9</b>
Visão Geral.....	9
Mercado de Atuação .....	10
Modelo de Negócio .....	13
Informações Financeiras e Operacionais .....	14
Casos de Sucesso Selecionados.....	15
<i>Landbank</i> .....	16
Projetos Entregues Selecionados .....	16
Estrutura Societária.....	18
PONTOS FORTES E VANTAGENS COMPETITIVAS.....	18
<b>PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS À COMPANHIA .....</b>	<b>21</b>
<b>IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES, COORDENADORES DA OFERTA, CONSULTORES E DOS AUDITORES INDEPENDENTES .....</b>	<b>26</b>
<b>SUMÁRIO DA OFERTA .....</b>	<b>28</b>
<b>INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA .....</b>	<b>43</b>
Composição do capital social.....	43
Principais acionistas, Administradores e Acionista Vendedor .....	44
Identificação do Acionista Vendedor, quantidade de ações ofertadas, montante e recursos líquidos .....	45
Características Gerais da Oferta.....	46
Descrição da Oferta .....	46
Aprovações societárias .....	47
Preço por Ação.....	47
Custos de Distribuição .....	48
Instituições Participantes da Oferta .....	51
Público Alvo.....	51
Cronograma Estimado da Oferta .....	52
Contrato de Colocação e Contrato de Colocação Internacional.....	59
Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta .....	60
Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação.....	62
Direitos, vantagens e restrições das Ações .....	64
Negociação das Ações na B3 .....	64
Acordos de restrição à venda de Ações (Instrumentos de <i>Lock-up</i> ) .....	65
Instituição financeira responsável pela escrituração das Ações .....	66
Inadequação da Oferta .....	66
Condições a que a Oferta esteja submetida.....	66
Informações adicionais .....	66
Disponibilização de avisos e anúncios da Oferta .....	67
Instituições Consorciadas .....	68
<b>APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA .....</b>	<b>70</b>
Coordenador Líder .....	70
BTG Pactual .....	71
Santander.....	73
XP .....	74

<b>RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA, O ACIONISTA VENDEDOR E OS COORDENADORES DA OFERTA .....</b>	<b>76</b>
RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA.....	76
Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder .....	76
Relacionamento entre a Companhia e o BTG Pactual.....	77
Relacionamento entre a Companhia e o Santander.....	78
Relacionamento entre a Companhia e a XP.....	80
<b>RELACIONAMENTO ENTRE O ACIONISTA VENDEDOR E OS COORDENADORES DA OFERTA .....</b>	<b>82</b>
Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o Coordenador Líder .....	82
Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o BTG Pactual .....	82
Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o Santander.....	82
Relacionamento entre o Acionista Vendedor e a XP.....	82
<b>FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES.....</b>	<b>83</b>
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>90</b>
<b>CAPITALIZAÇÃO .....</b>	<b>92</b>
<b>DILUIÇÃO .....</b>	<b>93</b>
 <b>ANEXOS .....</b>	 <b>97</b>
<b>ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA COMPANHIA.....</b>	<b>101</b>
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA, REALIZADA EM 7 DE AGOSTO DE 2020, QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA .....	131
MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVARÁ O PREÇO POR AÇÃO DA OFERTA.....	169
DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 .....	175
DECLARAÇÃO DO ACIONISTA VENDEDOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 .....	179
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 .....	183
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS, INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA COMPANHIA REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 .....	189
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS COMBINADAS DA COMPANHIA REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 .....	259
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE <u>DEZEMBRO</u> DE 2019, 2018 E 2017 .....	329
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017 .....	405
FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480 .....	481

## DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, “Companhia”, “CFL” ou “nós” se referem, a menos que o contexto determine de forma diversa, a CFL INC PAR S.A. e suas subsidiárias na data deste Prospecto. Os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos neste Prospecto, conforme aplicável.

Os termos relacionados especificamente com a Oferta e respectivos significados constam da seção “Sumário da Oferta” na página 28 deste Prospecto.

<b>Acionista Vendedor</b>	[•].
<b>Administração</b>	Conselho de Administração e Diretoria Estatutária da Companhia, considerados em conjunto.
<b>Administradores</b>	Membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia, considerados em conjunto.
<b>Agente Estabilizador ou BTG Pactual</b>	Banco BTG Pactual S.A.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>Assembleia Geral</b>	Assembleia geral de acionistas da Companhia.
<b>Auditores Independentes</b>	Grant Thornton Auditores Independentes.
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>Banco Central ou BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Brasil ou País</b>	República Federativa do Brasil.
<b>Câmara de Arbitragem do Mercado</b>	A câmara de arbitragem prevista no Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado, instituída pela B3, destinada a atuar na composição de conflitos que possam surgir nos segmentos especiais de listagem da B3.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ/ME</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>CPF/ME</b>	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.
<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários.
<b>Código Civil</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Companhia ou CFL</b>	CFL INC PAR S.A.
<b>Conselho de Administração</b>	O Conselho de Administração da Companhia.

<b>Conselho Fiscal</b>	O conselho fiscal da Companhia, que, até a data deste Prospecto, não havia sido instalado.
<b>Coordenador Líder ou Itaú BBA</b>	Banco Itaú BBA S.A.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Deliberação CVM 476</b>	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
<b>Deliberação CVM 860</b>	Deliberação da CVM nº 860, de 22 de julho de 2020.
<b>Diretoria Estatutária</b>	A Diretoria Estatutária da Companhia.
<b>DOERS</b>	Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Sul.
<b>Dólar, dólar, dólares ou US\$</b>	Moeda oficial dos Estados Unidos.
<b>EBITDA</b>	O EBITDA ( <i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i> ) é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução CVM 527, que consiste no lucro (prejuízo) líquido ajustado (reduzido) pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e por depreciação e amortização (“ <u>EBITDA</u> ”). A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida. O EBITDA e a margem EBITDA não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (“ <u>BRGAAP</u> ”) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro ( <i>International Financial Reporting Standards</i> – “ <u>IFRS</u> ”), emitidas pelo <i>International Accounting Standard Board</i> (“ <u>IASB</u> ”), não são auditadas ou revisadas pelos auditores independentes da Companhia, e não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser consideradas como substituto para o lucro (prejuízo) líquido ou como indicador de desempenho operacional da Companhia e, portanto, não são substitutos do fluxo de caixa, de indicador da liquidez da Companhia ou como base para a distribuição de dividendos. Para mais informações sobre medições não contábeis, veja o item 3.2 do Formulário de Referência anexo a este Prospecto, a partir da página 494.
<b>Estados Unidos</b>	Estados Unidos da América.
<b>Estatuto Social</b>	O estatuto social da Companhia.
<b>Formulário de Referência</b>	Formulário de referência da Companhia, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, e anexo a este Prospecto.
<b>Governo Federal</b>	Governo Federal do Brasil.
<b>IBGE</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

<b>IFRS</b>	<i>International Financial Reporting Standards</i> (Normas Internacionais de Relatório Financeiro). Conjunto de normas internacionais de contabilidade, emitidas e revisadas pelo IASB – <i>International Accounting Standards Board</i> (Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade).
<b>Instituição Escrituradora</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 476</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 480</b>	Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 505</b>	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 527</b>	Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 539</b>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 560</b>	Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 567</b>	Instrução da CVM nº 567, de 17 de setembro de 2015.
<b>IPO</b>	Oferta pública inicial de distribuição de ações.
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IBGE.
<b>JUCISRS</b>	Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul
<b>Lei 4.131</b>	Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada.
<b>Lei das Sociedades por Ações</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Lei do Mercado de Capitais</b>	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Novo Mercado</b>	Segmento especial de listagem de valores mobiliários da B3, destinado à negociação de valores mobiliários emitidos por empresas que se comprometem voluntariamente com a adoção de práticas de governança corporativa e a divulgação pública de informações adicionais em relação ao que é exigido na legislação, previstas no Regulamento do Novo Mercado.
<b>Ofício-Circular CVM/SRE</b>	Ofício-Circular nº 01/2020/CVM/SRE, divulgado em 5 de março de 2020.
<b>PIB</b>	Produto Interno Bruto.

<b>Prospecto ou Prospecto Preliminar</b>	Este Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da CFL Inc. Par. S.A., incluindo o Formulário de Referência, demais documentos a ele anexo e eventuais aditamentos e/ou suplementos.
<b>Prospecto Definitivo</b>	O Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da CFL Inc. Par. S.A., incluindo o Formulário de Referência, demais documentos a ele anexo e eventuais aditamentos e/ou suplementos.
<b>Prospectos</b>	O Prospecto Definitivo e este Prospecto Preliminar, considerados em conjunto.
<b>Real, real, reais ou R\$</b>	Moeda oficial corrente no Brasil.
<b>Regra 144A</b>	Regra 144A editada ao amparo do <i>Securities Act</i> .
<b>Regulamento de Arbitragem</b>	Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela B3, inclusive suas posteriores modificações, que disciplina o procedimento de arbitragem ao qual serão submetidos todos os conflitos estabelecidos na cláusula compromissória inserida no Estatuto Social da Companhia e constante dos termos de anuência dos administradores e dos membros do Conselho Fiscal.
<b>Regulamento do Novo Mercado</b>	Regulamento de Listagem do Novo Mercado, que prevê as práticas diferenciadas de governança corporativa a serem adotadas pelas companhias com ações listadas no segmento Novo Mercado da B3.
<b>Regulamento S</b>	<i>Regulation S</i> do <i>Securities Act</i> de 1933, conforme alterada, dos Estados Unidos.
<b>Resolução 4.373</b>	Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de novembro de 2014, conforme alterada.
<b>Santander</b>	Banco Santander (Brasil) S.A.
<b>SEC</b>	<i>Securities and Exchange Commission</i> , a comissão de valores mobiliários dos Estados Unidos.
<b>Securities Act</b>	<i>Securities Act</i> de 1933 dos Estados Unidos, conforme alterado.
<b>XP</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

## INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA

<b>Identificação</b>	CFL INC PAR S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.117.803/0001-32, com seus atos constitutivos registrados na JUCISRS sob o NIRE nº 43300065006.
<b>Registro na CVM</b>	Em fase de obtenção de registro como emissora de valores mobiliários categoria "A" perante a CVM, cujo requerimento foi apresentado à CVM em [•] de [•] de 2020.
<b>Sede</b>	Localizada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, conj. 1008, Chácara das Pedras, CEP 91330-001.
<b>Diretoria de Relações com Investidores</b>	Localizada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, conj. 1008, Chácara das Pedras, CEP 91330-001. O Diretor de Relações com Investidores é o Sr. Pedro Henrique Rocha Nocetti. O telefone da Diretoria de Relações com Investidores da Companhia é +55 (51) 3018-6531 e o seu endereço eletrônico é pedro.nocetti@cfl.com.br.
<b>Instituição Escrituradora</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
<b>Auditores Independentes</b>	Grant Thornton Auditores Independentes
<b>Títulos e Valores Mobiliários Emitidos</b>	As Ações serão listadas no Novo Mercado sob o código "CFLP3", a partir do primeiro dia útil imediatamente posterior à divulgação do Anúncio de Início (conforme definido neste Prospecto).
<b>Jornais nos Quais Divulgadas Informações</b>	As informações referentes à Companhia são divulgadas no DOERS e no jornal Correio do Povo.
<b>Formulário de Referência</b>	Informações detalhadas sobre a Companhia, seus negócios e operações poderão ser encontradas no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.
<b>Website</b>	<a href="https://www.cfl.com.br/ri">https://www.cfl.com.br/ri</a> - As informações constantes do website da Companhia não são parte integrante deste Prospecto e não serão a ele anexas ou incorporadas por referência.
<b>Informações Adicionais</b>	Informações adicionais sobre a Companhia e a Oferta poderão ser obtidas no Formulário de Referência anexo a este Prospecto e junto à Companhia, às Instituições Participantes da Oferta, à CVM e/ou à B3 nos endereços e páginas da rede mundial de computadores indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais" na página 66 deste Prospecto.

## **CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO**

Este Prospecto contém estimativas e perspectivas para o futuro, principalmente nas seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, nas páginas 21 e 83, respectivamente, deste Prospecto e nas seções “4. Fatores de Risco”, “7. Atividades do Emissor” e “10. Comentários dos Diretores” do Formulário de Referência a partir das páginas 512, 591 e 666, respectivamente, deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais da Companhia sobre eventos futuros e tendências financeiras que afetam ou que tenham o potencial de afetar os negócios da Companhia, o seu setor de atuação, sua participação de mercado, reputação, negócios, situação financeira, o resultado de suas operações, margens e/ou fluxo de caixa. As estimativas e perspectivas sobre o futuro estão sujeitas a diversos riscos e incertezas e foram efetuadas somente com base nas informações disponíveis atualmente. Muitos fatores importantes, além daqueles discutidos neste Prospecto, tais como previstos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro, podem impactar adversamente os resultados da Companhia e/ou podem fazer com que as estimativas e perspectivas não se concretizem. Dentre os diversos fatores que podem influenciar as estimativas e declarações futuras da Companhia, podem ser citados, como exemplo, os seguintes:

- os efeitos econômicos e financeiros, bem como quaisquer outros efeitos, decorrentes do recente surto do novo coronavírus (COVID-19), particularmente na medida em que eles afetem o Brasil e outros mercados nos quais a Companhia opere e que elas continuem a causar severos efeitos macroeconômicos negativos e perturbações no mercado financeiro e nas economias mundiais, com impacto significativo no potencial de negócios, incluindo o nosso, aumentando, dessa forma, muitos dos fatores de risco descritos na seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações” na página 83 deste Prospecto e no item “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência da Companhia, conforme anexo a este Prospecto;
- nossa capacidade de prever e reagir, de forma eficiente, a mudanças temporárias ou de longo prazo no comportamento de nossos consumidores em razão do surto de coronavírus (COVID-19), mesmo após o surto ter sido suficientemente controlado.
- condições econômicas, financeiras e negociais gerais, no Brasil e no exterior, incluindo, no Brasil, as percepções e o desenvolvimento de riscos relacionados (i) com as atuais investigações envolvendo práticas de corrupção e outros temas em curso no Brasil, (ii) com o aumento das relações turbulentas e conflitos internos relacionados à administração do Presidente Jair Bolsonaro, e (iii) às políticas e potenciais mudanças (a) para endereçar as matérias acima mencionadas ou outros fatos, incluindo reformas fiscais e econômicas, e (b) em resposta aos atuais efeitos da pandemia de COVID-19, sendo que qualquer destes fatos pode afetar as perspectivas de crescimento da economia brasileira em geral;
- flutuações na inflação, nas taxas de juros e nas taxas de câmbio no Brasil e em outros mercados nos quais atuamos, os quais têm sido particularmente voláteis como resultado dos efeitos da pandemia de COVID-19;
- nossa capacidade de implementar, de forma tempestiva e eficiente, qualquer medida necessária em resposta ao, ou para amenizar os impactos do, surto de coronavírus (COVID-19) em nossos negócios, operações, fluxo de caixa, perspectivas, liquidez e condição financeira. Para maiores informações sobre os impactos do surto de coronavírus nos resultados da Companhia, vide item “10.9 Outras Informações Relevantes” do Formulário de Referência da Companhia, conforme anexo a este prospecto ;
- conjuntura socioeconômica, política e de negócios do Brasil, incluindo, exemplificativamente, câmbio, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;
- inflação e desvalorização do Real, bem como flutuações das taxas de juros;

- modificações em leis e regulamentos, incluindo os que envolvem questões fiscais e trabalhistas;
- capacidade da Companhia de implementar suas estratégias de crescimento, incluindo a abertura e desenvolvimento das atuais e futuras lojas;
- capacidade da Companhia de se financiar adequadamente;
- capacidade da Companhia de atender seus clientes de forma satisfatória;
- competição do setor;
- mudanças nas preferências dos consumidores e demandas pelos produtos que vendemos;
- dificuldades na manutenção e melhoria de nossas marcas e reclamações desfavoráveis de clientes, ou publicidade negativa, que afetem nossas marcas;
- aumento do custo da estrutura da Companhia, em especial de custos trabalhistas; e
- outros fatores de risco discutidos nas seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relacionados à Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações” deste Prospecto, nas páginas 21 e 83, respectivamente, deste Prospecto, bem como na seção “4. Fatores de Risco” e “5. Gerenciamento de riscos e controles internos” do Formulário de Referência da Companhia, a partir das páginas 512 e 565, respectivamente, deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro. As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “deverá”, “visa”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e outras similares têm por objetivo identificar estimativas e perspectivas para o futuro. As considerações sobre estimativas e perspectivas para o futuro incluem informações pertinentes a resultados, estratégias, planos de financiamentos, posição concorrencial, dinâmica setorial, oportunidades de crescimento potenciais, os efeitos de regulamentação futura e os efeitos da concorrência. Em vista dos riscos e incertezas aqui descritos, as estimativas e perspectivas para o futuro constantes neste Prospecto podem vir a não se concretizar.

Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não representam qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras constantes neste Prospecto e no Formulário de Referência.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura da Companhia e de seus resultados operacionais futuros, sua participação e posição competitiva no mercado poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto e no Formulário de Referência.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto e no Formulário de Referência da Companhia podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE OS FATORES MENCIONADOS ACIMA, ALÉM DE OUTROS DISCUTIDOS NESTE PROSPECTO E NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 491, PODERÃO AFETAR OS RESULTADOS FUTUROS DA COMPANHIA E PODERÃO LEVAR A RESULTADOS DIFERENTES DAQUELES CONTIDOS, EXPRESSA OU IMPLICITAMENTE, NAS DECLARAÇÕES E ESTIMATIVAS NESTE PROSPECTO. TAIS ESTIMATIVAS REFEREM-SE APENAS À DATA EM QUE FORAM EXPRESSAS, SENDO QUE A COMPANHIA, O ACIONISTA VENDEDOR E OS COORDENADORES DA OFERTA NÃO ASSUMEM A RESPONSABILIDADE E A OBRIGAÇÃO DE ATUALIZAR PUBLICAMENTE OU REVISAR QUAISQUER DESSAS ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS EM RAZÃO DA OCORRÊNCIA DE NOVA INFORMAÇÃO, EVENTOS FUTUROS OU DE QUALQUER OUTRA FORMA. MUITOS DOS FATORES QUE DETERMINARÃO ESSES RESULTADOS E VALORES ESTÃO ALÉM DA CAPACIDADE DE CONTROLE OU PREVISÃO DA COMPANHIA.

## SUMÁRIO DA COMPANHIA

A Companhia apresenta a seguir um sumário dos seus negócios, incluindo suas informações operacionais e financeiras, vantagens competitivas e estratégias de negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações sobre a Companhia, não contendo todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investimento nas Ações. Portanto, antes de tomar sua decisão em investir nas Ações, o investidor deve ler cuidadosa e atenciosamente todo este Prospecto e o Formulário de Referência, incluindo as informações contidas nas seções “Considerações sobre Estimativas e Perspectivas sobre o Futuro”, e “Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia”, nas páginas 6 e 21 deste Prospecto, bem como nas seções “3. Informações Financeiras Selecionadas”, “4. Fatores de Risco” e “10. Comentários dos Diretores”, respectivamente, do Formulário de Referência da Companhia, além das demonstrações financeiras da Companhia e suas respectivas notas explicativas anexas a este Prospecto, para um entendimento mais detalhado dos negócios da Companhia e da Oferta. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE SUMÁRIO SÃO CONSISTENTES COM AS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA.

### Visão Geral

Somos uma incorporadora baseada na Região Sul com foco nos segmentos de média alta e alta renda. Com 27 anos de história, somos reconhecidos pelo alto valor agregado e pela rentabilidade dos nossos projetos, que entregaram Margem Bruta média acima de 34% entre 2014 e 2019. No mesmo período, produzimos 380 mil m<sup>2</sup> em volume construtivo com 14 projetos de obras simultâneos, entregando R\$ 1,8 bilhões de Valor Geral de Vendas<sup>1</sup> (“VGV”) em mais de 1.300 unidades, apresentando um índice de distrato sobre as vendas brutas do período de 4,7%. Possuímos um landbank com VGV potencial de R\$ 2,65 bilhões concentrado em Porto Alegre, Florianópolis e Caxias do Sul, centros econômicos estratégicos na Região Sul.

A Companhia foi fundada em Porto Alegre no ano de 1993, pelo engenheiro civil Péricles Pretto Corrêa e seu filho, Luciano Bocorny Corrêa. Somos uma empresa familiar com mais de 50 anos de experiência no setor, com foco na rentabilidade e na maximização dos resultados aos nossos acionistas, acreditamos ser reconhecidos por nossa solidez e entrega de resultados ao longo destes anos de atuação. Para tanto, implementamos uma gestão profissional, sendo Luciano Bocorny Corrêa, nosso CEO, o único membro da família a trabalhar na Companhia. Acreditamos que a nossa performance esteja atrelada à experiência e proximidade da gestão liderada por nosso CEO, juntamente com uma equipe de management, composta por executivos experientes e alinhados com as metas de crescimento da Companhia atreladas a bônus de longo prazo e ao ciclo do negócio. Possuímos uma equipe de funcionários qualificada para planejar, projetar, construir e vender os empreendimentos de forma única.

Na linha do tempo abaixo indicamos os nossos principais marcos desde a nossa fundação:



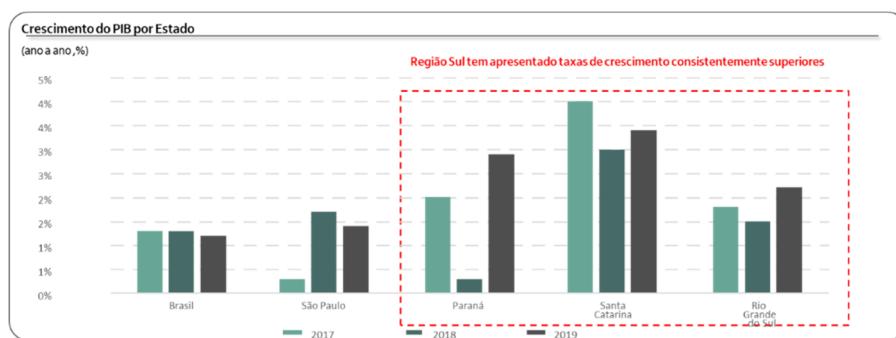
Fonte: Companhia

<sup>1</sup> Valor Geral de Vendas. Corresponde ao Valor total obtido ou que poderá ser obtido com a venda da totalidade das unidades lançadas de um empreendimento imobiliário a um preço de lançamento pré-determinado. Dessa forma, o VGV é, portanto, uma estimativa e não pode ser atingido ou ultrapassado, podendo diferir significativamente do valor das vendas reais contratadas (que corresponde ao total de vendas estabelecido em todos os contratos de venda de unidades durante um determinado período, incluindo unidades lançadas), sendo que a quantidade de unidades totais vendidas pode ser diferente da quantidade de unidades lançadas e/ ou o preço de venda contratado por unidade pode ser diferente do preço de lançamento.

## Mercado de Atuação

Atuamos no setor de incorporação e construção de imóveis residenciais, comerciais e de multiuso, com foco no desenvolvimento de empreendimentos de alto valor agregado para o público alvo de média alta e alta renda nas cidades de Porto Alegre, Florianópolis, Caxias do Sul. Pretendemos expandir nossa área de atuação para Curitiba, estamos estudando e evoluindo em um memorando de entendimentos com um parceiro local e experiente. Desde os primeiros anos, já atuávamos nas regiões consideradas de alto padrão em Porto Alegre, incorporando e construindo empreendimentos com perfis diferenciados e agregando tendências novas ao nosso mercado de atuação.

A Região Sul é a 2<sup>a</sup><sup>2</sup> mais rica do país, com as menores taxas de desemprego<sup>3</sup>, com renda per capita 20% acima da média nacional<sup>4</sup> e com histórico de crescimento do PIB superior<sup>5</sup> à média nacional. No último triênio, ou seja, nos anos de 2017, 2018 e 2019 o PIB da Região Sul cresceu 6,86%<sup>6</sup>, o dobro do que o Estado de São Paulo no mesmo período, que cresceu 3,43%.



Temos estrutura e capacidade instalada em todas as praças de atuação, promovendo a prospecção de terrenos e interagindo com o mercado no sentido de identificar as melhores oportunidades de aquisição de áreas para futura incorporação. Nós detemos nessas praças, além dos gestores de prospecção, times de venda, construção, incorporação, projetos, licenciamento e marketing.

O mercado imobiliário de Porto Alegre e Florianópolis é formado majoritariamente por pequenas incorporadoras com baixo nível de capitalização. Nós enxergamos essa fragmentação como uma grande oportunidade para um player com acesso ao mercado de capitais, com foco exclusivo de atuação nas capitais da Região Sul do Brasil.

Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e capital. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação e (iii) na busca de compradores em potencial.

Nosso posicionamento atual nos diferencia das nossas concorrentes listadas, por não estarmos posicionados na região sudeste, concentrando nossas operações em 2 capitais da Região Sul, onde não só não estamos competindo com outras incorporadoras capitalizadas, como também possuímos longa experiência de atuação nos segmentos de média alta e alta renda para essas regiões. Neste sentido, acreditamos ser os pioneiros na Região Sul no desenvolvimento de empreendimentos com o conceito de mansões suspensas, traduzidos em projetos de empreendimentos como o Al Mare e o Las Piedras, bem como empreendimentos residenciais com pé direito duplo no living e sacada, como o Lumière, o Ampiezza e o Mirador.

<sup>2</sup> Conforme pesquisa da Consultoria Tendências de junho 2020

<sup>3</sup> De acordo com pesquisa da Consultoria Tendências de junho 2020

<sup>4</sup> Segundo pesquisa da Consultoria Tendências de junho 2020

<sup>5</sup> Segundo pesquisa da Consultoria Tendências de junho 2020

<sup>6</sup> Conforme divulgação na pesquisa da Consultoria Tendências de junho 2020

Temos também know how para o desenvolvimento de grandes projetos, com produtos imobiliários complementares em um mesmo endereço, conforme demonstrado abaixo, em Florianópolis, no Bairro de Jurerê Internacional, com o Al Mare, o Quay, o Vitra e o Jay consolidando nossa capacidade de realizar grandes projetos de alto valor agregado, com mix de produtos, concentração de canteiros de obras na mesma localidade e esforços de marketing e vendas concentrados, gerando ganho de escala e complementaridade de produtos.



Al Mare (Jurerê Internacional - Florianópolis)



Quay (Jurerê Internacional - Florianópolis)



Jay (Jurerê Internacional - Florianópolis)

---

Fonte: Companhia

Desenvolvemos também empreendimentos comerciais e corporativos, como o complexo SC 401 Square Corporate, que foi criado para atender a demanda de empresas de tecnologia e startups de Florianópolis na região conhecida como polo da inovação na cidade. Para o empreendimento, fizemos pesquisas de projetos nacionais, dentro do eixo Rio de Janeiro-São Paulo, e internacionais, em uma missão ao Vale do Silício, identificando o ambiente de trabalho desse tipo de empresa. O projeto possui mais de 108.000 m<sup>2</sup> de área construída e mais de 1.100 vagas de estacionamento.



SC 401 (Florianópolis)



SC 401 | Praça Central | Telhado Verde



SC 401 | Espelho D'Água

Fonte: Companhia

Valorizamos a inovação e buscamos trazer novas tendências para os mercados onde atuamos, por meio de conceitos novos e assinaturas nos projetos.



Las Piedras (Porto Alegre)



SuperQuadra (Porto Alegre)



Acqua (Florianópolis)



Capital Tower (Porto Alegre)



Platinum Tower (Porto Alegre)



W Tower (Caxias do Sul)



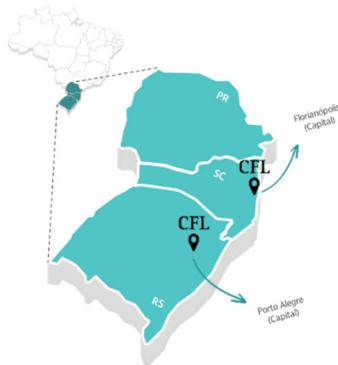
SC 401 (Florianópolis)

---

Fonte: Companhia

Em 2003, Luciano Bocorny Corrêa assumiu o desafio de fazer nossa expansão geográfica e realizamos nosso primeiro projeto em Florianópolis, o que se comprovou um movimento bem-sucedido, tendo em vista que 17 anos depois, obtemos uma posição de destaque e relevância neste mercado.

No ano de 2012, passamos a atuar na cidade de Caxias do Sul, forte polo econômico da Serra Gaúcha.



**Fonte:** Companhia

Nossa experiência nos coloca em posição privilegiada para operar no Sul do país, onde regionalismo é um ponto importante. No último ciclo de desenvolvimento do setor (entre 2007 a 2017) muitos players da região cessaram suas operações. Tanto em Florianópolis, quanto em Porto Alegre e Curitiba, alguns players nacionais deixaram de atuar neste mercado, após fracasso em suas operações. Além disso, algumas incorporadoras locais, não conseguiram se recuperar após o ciclo de baixa demanda no mercado imobiliário, experimentado entre os anos de 2015 e 2017. Desta forma, hoje poucos nomes significativos estão presentes na região. Com isso, acreditamos que há uma grande oportunidade de nos consolidarmos em um mercado com muito potencial e pouco explorado atualmente.

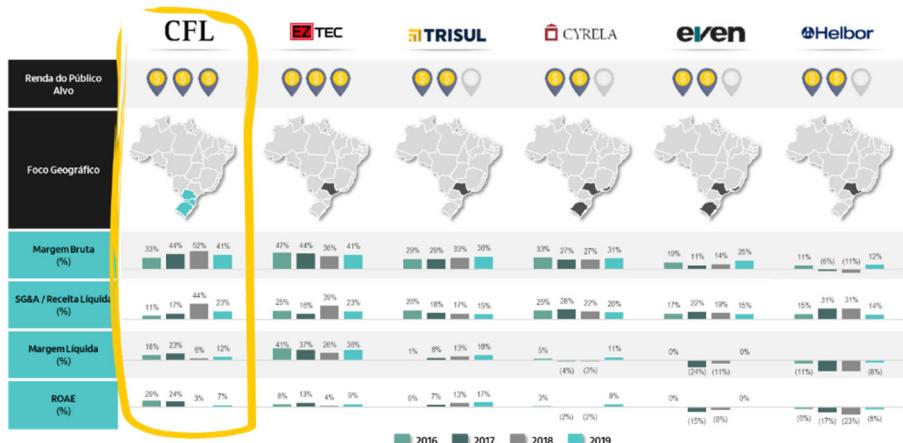
Abaixo mostramos a diferença da concentração de players com ações listadas na B3, no mercado de São Paulo versus o Sul do país.



**Fonte:** Companhias

Nesse sentido, acreditamos que podemos continuar nos beneficiando da relevante parcela de alta renda na população, das perspectivas macroeconômicas superiores da Região Sul em comparação ao restante do país e de estarmos em uma região com baixa competitividade, quando comparado à Região Sudeste.

Dada a menor competitividade e nossa expertise e experiência na região, conseguimos alcançar indicadores que nos diferenciam de players com ações negociadas na B3, conforme indicado na imagem abaixo.



Fonte: Informações públicas divulgadas pelas companhias mencionadas acima

## Modelo de Negócio

Nossa operação é verticalizada, com todas as etapas desde a originação, incorporação, construção e vendas sob o nosso controle, todos os nossos setores estão fortemente interligados, o que acreditamos ser essencial para manutenção da nossa assertividade nos produtos lançados e das margens em níveis que nós consideramos saudáveis em nosso segmento de atuação.

Procuramos lançar produtos de forma a extrair margens brutas que remunerem adequadamente os riscos de investimentos no negócio de incorporação imobiliária. Entendemos que possuímos um landbank que nos permite obter margens em linha com nossa série histórica de 2014 a 2019. Desta forma, avaliamos sempre a demanda de mercado para definir o melhor momento de lançamento. Com a crise no setor imobiliário dos últimos anos, optamos por não lançar produtos entre 2018 e 2019, mantendo o foco na comercialização de unidades em estoque, o que colaborou com a manutenção de nossas margens em patamares elevados (margem bruta acima de 40% nos últimos 3 anos) e a formação de um landbank qualificado para um melhor momento e ambiente de mercado.



Apresentamos 5,4% de redução na comparação entre o custo previsto em orçamento e o valor efetivamente realizado das obras entregues no exercício de 2020. Dessa forma, acreditamos possuir alta capacidade de execução e entrega e que nossos clientes tem a percepção de valor dos nossos projetos. Da nossa base de clientes atual, 20% já adquiriu ao menos um imóvel da Companhia anteriormente.

Em uma estratégia de diversificação e oportunidade de novos negócios em 2012 realizamos a 1ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 (“FISC11”), listado na CVM e na B3. Este fundo imobiliário de desenvolvimento foi concebido para o Square Corporate SC 401 com 108.000 m<sup>2</sup> de área construída.

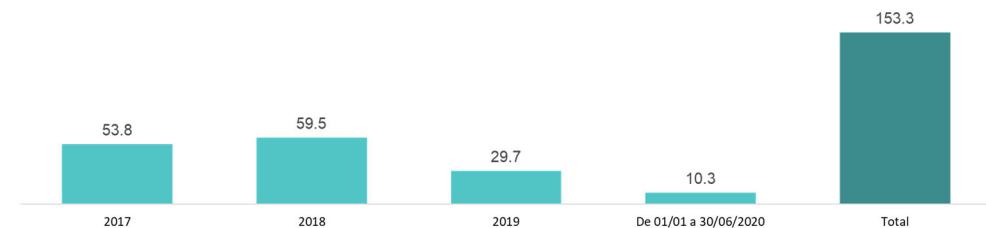
Para mais informações sobre o FISC11 acessar as informações públicas do FISC:

- <http://bvmf.bmfbovespa.com.br/Fundos-Listados/FundosListadosDetalhe.aspx?Sigla=FISC&tipoFundo=Imobiliario&aba=abaPrincipal&idioma=pt-br>
- <https://fiis.com.br/fisc11/>
- <https://www.clubefii.com.br/fiis/FISC11>

Adotamos como estratégia a permuta física, que favorece a nossa estrutura de capital. Outro diferencial é a resiliência do nosso segmento de atuação somado a geração de caixa no fluxo de obra proporcionado pelo nosso perfil de clientes. Em nossos empreendimentos lançados nos últimos 7 anos, mais de 65% do fluxo de desembolso da obra foi suportado pelo pagamento das parcelas de clientes até a entrega das chaves.



Nosso modelo é lucrativo, e assim como os nossos produtos, temos o mesmo cuidado em gerar valor elevado para nossos acionistas. Nos últimos três anos, nossos projetos distribuíram dividendos e devolveram capital equivalente a R\$153 milhões, aproximadamente R\$44 milhões por ano, conforme demonstrado nos resultados abaixo.



Fonte: Companhia

## Informações Financeiras e Operacionais

Apresentamos abaixo os nossos principais indicadores financeiros e operacionais para os períodos indicados. Para informações mais detalhadas sobre nossas informações financeiras, ver item 10.9 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 723, e as Demonstrações Financeiras Combinadas e respectivas Notas Explicativas para os períodos indicados, anexas a este Prospecto a partir da página 187.

R\$ milhões (exceto %)	Para o exercício social encerrado em						Para o Período de seis meses encerrado em 30/06/2020	Acumulado 2014 a 30/6/2020
	2014	2015	2016	2017	2018	2019		
Receita operacional líquida	271,9	307,4	262,2	161,5	66,7	84,0	42,0	1.196
Margem Bruta .....	28,1%	27,2%	33,1%	43,7%	53,2%	41,1%	48,0%	34,1%
Despesas Gerais e Adm	-22,6	-32,4	-28,4	-27,2	-30,7	-19,7	-8,5	-169,6
% Receita.....	(8,3)%	(10,6)%	(10,8)%	-16,8%	-46,1%	-23,5%	-20,2%	-14,2%
Lucro Líquido .....	52,2	62,0	46,0	36,4	3,1	9,7	11,3	220,6
Margem Líquida .....	19,2%	20,2%	17,5%	22,5%	4,6%	11,6%	26,8%	18,4%
Patrimônio Líquido .....	112,7	152,8	162,2	136,5	143,0	147,3	199,0	
Caixa (Dívida) Líquido	19,4	-9,7	-32,5	-14,4	-4,0	-8,1	15,5	
% Patrimônio Líquido	17,2%	-6,4%	-20,0%	-10,6%	-2,8%	-5,5%	7,8%	

## Casos de Sucesso Selecionados

### LAS PIEDRAS

"Em todas as coisas da natureza existe algo de maravilhoso."

— Aristóteles

**PERFORMANCE**  
100% vendido  
**VGV**  
R\$160 mm  
**ÁREA PRIVATIVA**  
12,473 m<sup>2</sup>  
**TIR**  
23.4% aa  
**MARGEM LÍQUIDA**  
14.1%

20 UNIDADES

APARTAMENTOS COM  
410M<sup>2</sup> A 744M<sup>2</sup> DE ÁREA  
PRIVATIVA

VARANDA AMPLA COM  
MAIS DE 100M<sup>2</sup> COM  
PISCINA

PÉ DIREITO DE 3M

3-4 SUITES

TOILET

### COMPLEXO SUPERQUADRA

**PERFORMANCE**  
98% vendido  
**VGV**  
R\$752 mm  
**ÁREA PRIVATIVA**  
39,941 m<sup>2</sup>  
**TIR**  
28.3% aa  
**MARGEM LÍQUIDA**  
17.3%

MONJARDINO

MURANO

MIRANDOR

MONJARDINO

6 UNIDADES EXCLUSIVAS, 1 UNIDADE  
POR ANDAR

4 SUITES COM 752M<sup>2</sup>

MIRADOR

PÉ DIREITO DUPLO E PISCINAS  
EM TODOS OS ANDARES

3 A 4 SUITES E 230M<sup>2</sup> A 315M<sup>2</sup>  
DE ÁREA PRIVATIVA

MURANO

LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA E  
INFRAESTRUTURA TOTAL DE LAZER

3 A 4 SUITES E 290M<sup>2</sup> A 335M<sup>2</sup> DE  
ÁREA PRIVATIVA

AL MARE

12 MANSÕES SUSPENSAS  
DE ATÉ 754M<sup>2</sup>

PISCINA INFINTA EM TODO  
OS APARTAMENTOS

QUAY

79 UNIDADES ENTRE  
107M<sup>2</sup> E 466M<sup>2</sup>

BAR, PISCINA E BISTRO, FITNESS  
E SPA

JAY

O PRIMEIRO HOME DESIGNS DE LUXO NO  
SUL DO PAÍS. PISCINA AQUECIDA COM  
BUNGALOWS PRIVADOS

47 UNIDADES

### AL MARE, QUAY, JAY

Jurerê Internacional: uma praia internacional em uma ilha paradisíaca

**PERFORMANCE**  
95% vendido  
**VGV**  
R\$417 mm  
**ÁREA PRIVATIVA**  
28,877 m<sup>2</sup>  
**TIR**  
40.6% aa  
**MARGEM LÍQUIDA**  
23.0%  
**UNIDADES**  
198

AL MARE

QUAY

JAY

# SC 401 SQUARE

O maior complexo multiuso do sul do Brasil

TERRENO COM MAIS DE 154.000M<sup>2</sup>,  
70% DE ÁREA CONSERVADA, O  
MAIOR COMPLEXO COMERCIAL  
MULTIUSO DO BRASIL



568 ESCRITÓRIOS, 40 LOJAS E 108K M<sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUÍDA

LOJAS COM PÉ DIREITO DUPLO, MEZANINO E VIDRO TRANSLÚCIDO

AUDITÓRIO PARA 260 PESSOAS SENTADAS

ÁREA BRUTA LOCÁVEL DE 18K M<sup>2</sup>

HELIPONTO E SALAS DE REUNIÃO AO AR LIVRE

## Landbank

Nosso landbank atual tem VGV potencial de R\$ 2,65 bilhões, entre terrenos adquiridos, acordados ou opcionados. Estes terrenos são estrategicamente selecionados em áreas privilegiadas de Porto Alegre, Florianópolis e Caxias do Sul, alinhados com nosso público alvo. Acreditamos ter o landbank de maior qualidade da região Sul.

A geração de landbank é feita com a unidade de incorporação imobiliária juntamente com a força de venda da área comercial, o que gera êxito na formação do nosso portfólio. Nossa landbank é contratado em sua maioria internamente, sem custo de intermediação imobiliária. Os setores de engenharia, marketing e vendas estão muito próximos do desenvolvimento e da área de projetos e produtos para garantir o maior valor agregado a percepção do cliente.

Na imagem abaixo mostramos alguns projetos que entregamos e suas localizações, ilustrando nosso foco em localizações privilegiadas, bairros consagrados e com demanda efetiva.

## Projetos Entregues Selecionados





### Projetos Futuros Selecionados

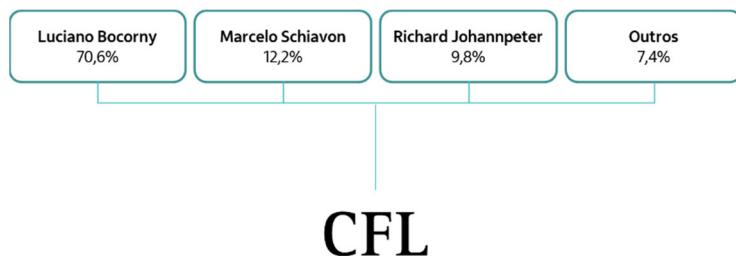
Celebramos memorando de entendimentos com as empresas Censi & Censi Incorporadora Ltda., SPE Censi Poa Artur Rocha Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Censi Fisa Lbz Gramado Empreendimentos Imobiliários Ltda. e D Seven Soledade Empreendimentos Ltda. (em conjunto as “Empreendedoras Originais”), visando, uma vez concluída a Oferta, realizar a incorporação dos empreendimentos de médio alto e de alto padrão Cabral, Iguaçu, La Réservé, Le Pierre, Lumí, Poème, Santos Dumont e Tauphick, nas cidades gaúchas de Porto Alegre, Gramado e Caxias do Sul, com VGV total estimado em R\$ 527.432.074,78, e área construída total estimada em 92.565,07m<sup>2</sup> (“Transação Censi”). A fim de equilibrar interesses e alinhar incentivos de longo prazo, a Transação foi estruturada sob a condição de que seja realizada e concluída a Oferta e que as contrapartidas da Companhia sejam prestadas parte em moeda corrente nacional, e parte em ações da Companhia, avaliadas ao mesmo Preço por Ação e sujeitas a uma restrição de negociação (lock up). Esperamos celebrar os contratos definitivos da Transação até a divulgação do Aviso ao Mercado. Para mais informações sobre os Empreendimentos, ver item 10.8 do Formulário de Referência da Companhia anexo a este Prospecto a partir da página 722.





## Estrutura Societária

A estrutura societária da Companhia atual está demonstrada no organograma a seguir:



## PONTOS FORTES E VANTAGENS COMPETITIVAS

### 1 - Expertise e foco exclusivo de atuação no segmento de média alta e alta renda no mercado imobiliário da região sul do Brasil

Acreditamos possuir flexibilidade e capacidade de lançamento na nossa área de atuação, com foco em empreendimentos residenciais e comerciais voltados para o segmento de média alta e alta renda, tanto em empreendimentos verticais como horizontais.

Nosso modelo de negócios é baseado em bairros nobres das cidades de Porto Alegre, Florianópolis, Caxias do Sul, que são caracterizados por forte demanda do mercado imobiliário, preços competitivos se comparados a São Paulo e Rio de Janeiro, pouca competição e elevado grau de liquidez. Acreditamos que há espaço para expansão e consolidação de nossa atuação na região.

Acreditamos que nossa expertise nos auxilia nos momentos de desaceleração de um segmento imobiliário ou de uma determinada região, tendo em vista que possuímos diversificação na nossa capacidade geográfica e construtiva, com diminuição dos riscos decorrentes de piora na situação econômica dos segmentos residencial ou corporativo, bem como da região de atuação.

## **2 - Habilidade em adquirir e reter os melhores terrenos**

Acreditamos que nosso landbank é diferenciado, com alto valor agregado uma vez que na sua maioria, os terrenos se localizam próximos aos eixos de mobilidade urbana e serviços e conveniências, nas regiões nobres de Porto Alegre, Florianópolis e Caxias do Sul. Realizamos estudos de viabilidade aprofundados e possuímos histórico favorável na negociação e compra de terrenos. O desenvolvimento do nosso landbank decorre da nossa experiência e dos nossos colaboradores, bem como das parcerias estratégicas estabelecidas ao longo dos anos. Acreditamos que o “padrão CFL” de qualidade atraiu ao longo dos anos boas parcerias comerciais e nos beneficiou na formação do nosso landbank através de permuta, bem como na identificação de marca no segmento premium. Acreditamos que a nossa habilidade de adquirir terrenos diferenciados irá sustentar o nosso crescimento e nos colocar em uma posição favorável frente a competidores na busca de terrenos nas cidades onde atua.

## **3 - Operação verticalizada**

As nossas operações são verticalizadas, ou seja, operamos em cada etapa da incorporação de empreendimentos, desde a prospecção de terrenos até a venda do produto final ao cliente. Possuímos time especializado para contínua prospecção de terrenos nas nossas cidades de atuação. Além disso, nossos times de vendas e de construção estão diretamente envolvidos nas decisões de aquisição.

As análises de viabilidade de novos projetos são feitas por meio de uma arquitetura de sistemas e processos desenvolvidas internamente, que possuem anos de informações acumuladas, comprovando o nosso longo histórico de desenvolvimento. Essas análises são elaboradas com premissas conservadoras e dentro dos nossos padrões mínimos de viabilidade estabelecidos.

A equipe de construção possui baixa ociosidade, devido ao alto nível de planejamento de cada projeto. O time tem grande experiência na entrega de obras dentro dos prazos e do orçamento estabelecidos. Nos projetos entregues em 2020, atingimos uma redução média de 5,4% entre o custo real e o orçamento. Os nossos engenheiros possuem, em média, 15 anos de experiência de mercado. Atestando nossa capacidade construtiva, nossa equipe já conseguiu gerir simultaneamente 14 canteiros de obra em três praças diferentes, marcados naturalmente por seus elevados níveis de complexidade frente a outros tipos de edificações.

Optamos por formar um time de vendas próprio que atua prestando serviços personalizados. Nossa House interna é dedicada exclusivamente para os nossos projetos e, nos últimos anos, foi responsável por mais de 70% das nossas vendas. Ainda que a equipe própria atue de forma eficiente e tenha alta performance, também apresenta alta sinergia e capacidade de operação em conjunto com imobiliárias parceiras. Adicionalmente, por possuirmos uma marca reconhecida no mercado pela qualidade dos nossos produtos, despendemos menores custos de propaganda e marketing.

Acreditamos que a verticalização também nos garante menor exposição a oscilações de mercado, bem como controle completo do ciclo de incorporação. O controle completo da cadeia de forma eficiente nos permite apresentar preços de venda mais competitivos que nossos competidores mantendo elevados padrões de qualidade.

#### **4 - Know-how para customização de projetos e empreendimentos à demanda e ao público alvo**

O nosso histórico no mercado de incorporação imobiliária nos trouxe experiência e know-how adequado para definir uma estratégia diferenciada na concepção de produtos, por meio de análise da demanda regional e competitiva. Possuímos flexibilidade para adaptar projetos de acordo com a demanda do mercado através de soluções personalizadas. Nossa time de produtos e projetos, por ser uma equipe integralmente focada na análise de demanda regional, é responsável pelo estudo do histórico e desempenho de empreendimentos concorrentes. A equipe realiza periodicamente estudos do potencial retorno de determinadas regiões, criando relatórios internos de análise competitiva, baseados em diversos indicadores e porcentagens de unidades imobiliárias vendidas. Além disso, são feitas reuniões frequentes entre os membros de equipes multidisciplinares de diferentes setores da Companhia, o que entendemos ser fundamental no desenvolvimento e lançamento dos nossos empreendimentos.

#### **5 - Forte disciplina financeira e foco na rentabilidade**

Possuímos um sólido histórico financeiro, bem como estrutura operacional enxuta e eficiente, resultando em retornos superiores, com margem líquida média de 17% entre 2017 e o primeiro semestre de 2020. Dentre as nossas estratégias financeiras, destacamos a manutenção de uma estrutura de capital equilibrada, aquisições por meio de permuta e fluxos de vendas que proporcionam uma melhor geração de caixa. Neste sentido, entendemos que quanto maior a contribuição dos clientes no fluxo obra, melhor será o retorno sobre o capital investido de nossos acionistas, gerando valor para os stakeholders.

#### **6 - Cultura de partnership e altos níveis de governança corporativa**

Contamos com o total comprometimento dos acionistas, os quais auxiliam na tomada de decisões estratégicas. Atualmente, nosso fundador e CEO é o único membro da família que participa da nossa diretoria executiva e detém uma posição acionária e relevante em nossa Companhia. Acreditamos possuir quadro de funcionários altamente qualificado e alinhado com a visão de longo prazo do ciclo de negócio.

Contamos também com elevados padrões de governança corporativa aderentes à melhores práticas do mercado, com Conselho de Administração formado por 3 conselheiros independentes, além de comitê de auditoria, código de conduta, assim como diversas políticas definidas e praticadas tais como política de divulgação de informações, política de gestão de riscos, de negociação de valores mobiliários, de remuneração, de destinação de resultados, e principalmente um rigor em transações com partes relacionadas que exige conforme previsto no Estatuto Social da Companhia a aprovação em assembleia sem que o bloco de controle possa manifestar voto, evitando conflitos de interesse e possíveis prejuízos aos minoritários.

Estamos sempre atentos às melhores práticas de responsabilidade social e ambiental, buscando implantar em nossos projetos sistemas de eficiência energética e de água, além do cuidadoso processo de gestão de resíduos em canteiros. Ademais, contamos com um organograma estruturado e consolidado, permitindo que toda a operação funcione de maneira harmônica e eficiente e que os processos ocorram com celeridade.

## **PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS À COMPANHIA**

Abaixo estão listados apenas os cinco principais fatores de risco que afetam a Companhia. Para mais informações sobre os demais fatores de risco aos quais a Companhia está exposta, ver a seção “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta”, a partir da página 83 deste Prospecto, e os itens “4.1 Fatores de Risco” e “4.2. Riscos de Mercado” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 512:

**A extensão da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em razão da disseminação do coronavírus responsável pela COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará nossos negócios depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante em nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, nossa capacidade de continuar operando nossos negócios.**

Em dezembro de 2019, foi relatado que a COVID-19 surgiu em Wuhan, China. A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global da COVID-19. Tal disseminação criou incertezas macroeconômicas e volatilidade dos mercados globais significativas. Em resposta ao avanço da COVID-19, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da doença, tais como a restrição à circulação, isolamento social e até mesmo lockdown, e algumas dessas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo de tempo. A pandemia e as políticas públicas de contenção influenciaram o comportamento dos clientes, fornecedores e prestadores de serviços da Companhia e da população em geral, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores, com efeitos sobre o setor de atuação da Companhia, seus clientes, fornecedores, empregados e prestadores de serviços. Consequentemente, as receitas das operações da Companhia sofreram uma redução durante o primeiro semestre de 2020 em virtude da redução na velocidade das obras decorrentes, especialmente, das restrições impostas pelas políticas de isolamento e distanciamento social e seus efeitos sobre a Companhia, seus empregados, prestadores de serviços, fornecedores. Não é possível estimar por quanto tempo durarão a pandemia e as restrições ou qual o impacto elas terão sobre as operações, receita operacional e resultado da Companhia.

Além disso, a desaceleração econômica global, incluindo aumento do desemprego, pode resultar em menor atividade comercial mesmo após a contenção da pandemia. Em decorrência do cenário atual, clientes da Companhia podem não realizar contratações dos produtos da Companhia, ou não honrar com pagamentos de produtos e serviços já contratados, fornecedores podem não disponibilizar produtos de forma tempestiva e serviços podem ser paralisados. Todos esses fatores podem ter um impacto adverso relevante sobre as operações e a situação financeira da Companhia. Os nossos empreendimentos hoje em construção na cidade de Porto Alegre foram paralisados de acordo com o Decreto no 20.625, de 23 de junho de 2020. Desta forma, poderemos atrasar a entrega dos empreendimentos em decorrência de tal paralisação, o que poderá impactar nosso planejamento nas demais obras. Além disso, o atraso nas obras poderá impactar o nosso fluxo de caixa uma vez que recebemos grande parcela da venda no momento ou após a entrega das chaves.

Além disso, reduzimos em 50% a quantidade de funcionários no escritório, de forma a manter um mínimo de distanciamento social dentro do escritório. Tais medidas podem diminuir a produtividade dos funcionários, bem como ter outros impactos negativos relacionados às práticas de teletrabalho.

As nossas operações, bem como as operações das sociedades direta ou indiretamente controladas por nós, sofreram um impacto durante os meses de março a junho de 2020 (sendo um dos principais efeitos, a necessidade de postergação, pela Companhia, dos lançamentos previstos para o ano de 2020), o que poderá continuar enquanto durarem as restrições de circulação de pessoas impostas por autoridades governamentais para reduzir a propagação da COVID-19. Além disso, uma recessão e/ou desaceleração econômica global, notadamente no Brasil, incluindo aumento do desemprego, pode resultar em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia do COVID-19 quanto depois que o surto diminuir, o que poderá continuar reduzindo a demanda por empreendimentos imobiliários. Como resultado, acreditamos que a pandemia provocada pelo novo Coronavírus poderá continuar a afetar negativamente nossos negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxos de caixa.

Caso a pandemia da COVID-19 se agrave ou uma nova onda da doença se dissemine globalmente ou pelo Brasil, podemos enfrentar por mais tempo a obrigação de fechamento de escritórios, paralisação de obras e/ou outras restrições operacionais, por períodos prolongados de tempo devido a, entre outros fatores, normas governamentais, que se encontram em constante mutação, inclusive diretrizes de saúde pública, políticas de quarentena, medidas de distanciamento social ou até mesmo um lockdown. Assim, acreditamos que os nossos resultados financeiros serão afetados de forma adversa e relevante em decorrência da pandemia da COVID-19. Para mais informações sobre os impactos da pandemia sobre nossos resultados, vide item 10.9 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 723.

Não conseguimos garantir que outros surtos regionais e/ou globais não acontecerão. E, caso aconteçam, não conseguimos garantir que seremos capazes de tomar as providências necessárias para impedir um impacto negativo nos nossos negócios de dimensão igual ou até superior ao impacto provocado pela pandemia do COVID-19.

Se os nossos negócios não gerarem fluxos de caixa operacionais suficientes, ou outros recursos não estiverem disponíveis para a nós por meio de empréstimos através das linhas de crédito ou de outras fontes, podemos não conseguir cobrir as nossas despesas, investir no crescimento do nosso negócio, responder aos desafios competitivos ou atender outras necessidades de liquidez e capital, o que pode prejudicar os nossos negócios. Os nossos custos com seguro também podem aumentar substancialmente no futuro para cobrir os custos que as seguradoras poderão vir a incorrer em função dessa pandemia.

O alcance total do impacto da pandemia da COVID-19 sobre os nossos negócios e resultados operacionais depende dos desdobramentos futuros, que são incertos e imprevisíveis, inclusive a duração e a disseminação da pandemia, especialmente no Brasil, seu impacto sobre os mercados de capitais e financeiro e qualquer nova informação que possa surgir sobre a gravidade do vírus, sua disseminação para outras regiões, bem como as ações tomadas para contê-la, entre outras. No atual momento, não podemos estimar de forma razoável o alcance total do impacto da pandemia da COVID-19 sobre os seus negócios e resultados operacionais. Até a data deste Prospecto, não há informações adicionais disponíveis para que pudéssemos realizar uma avaliação a respeito do impacto do surto do COVID-19 em nossos negócios, além daquela apresentada no item 10.9 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 723.

Na data deste Prospecto, não é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais prejuízos, tampouco é possível assegurar que não haverá incertezas materiais na capacidade da nossa Companhia continuar operando nossos negócios.

**Eventuais problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários poderão prejudicar a nossa reputação ou nos sujeitar à possível imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir nossa rentabilidade.**

A execução dos nossos empreendimentos imobiliários no prazo determinado, bem como a qualidade esperada, constitui fator importante para a determinação da qualidade de nossos serviços, da nossa reputação e, portanto, afeta consideravelmente nossas vendas, resultados e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de nossos empreendimentos, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra e caso sejam constatados depois da conclusão, nos submeter a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a nossa reputação, nos sujeitando a eventual pagamento de indenizações, diminuição da nossa rentabilidade, afetando nossos negócios adversamente, diretamente ou como prestadores de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que somos responsáveis por garantir a solidez da obra, na forma da lei, ao menos pelo período de cinco anos.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (vii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; e/ou (viii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, (ix) compra de materiais; (x) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (xi) embargos de obras; (xii) falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários; e (xiii) restrições resultantes da pandemia do COVID-19, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas em nossos empreendimentos imobiliários pode prejudicar a nossa reputação e as vendas futuras.

Todas as condições adversas descritas acima, assim como os atrasos nas obras ou a escassez de mão de obra qualificada, podem aumentar os custos de incorporação do nosso empreendimento e o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento de fluxo de caixa, o que pode aumentar nossas necessidades de capital. Adicionalmente, podemos incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Companhia perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Companhia de venda de novos projetos. Adicionalmente, devido às incertezas do cenário atual devido à pandemia do COVID-19, o impacto da pandemia pode precipitar ou agravar os riscos e fatores aqui mencionados, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente seus resultados.

**A não aprovação de projetos, obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os nossos negócios.**

A implementação dos nossos empreendimentos e projetos está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental, edilícia, de zoneamento e segurança. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público, e poderá depender de aquisição de CEPACs, realização de contrapartidas e/ou pagamento de outorga.

A não aprovação de projetos, obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos nossos empreendimentos e/ou projetos, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre nossa imagem, reputação e atividades. Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá nos sujeitar e a nossos administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por nossa conduta.

**Poderemos não ser bem-sucedidos na execução de nossa estratégia de negócio, o que poderá afetar negativamente nossos planos para aumentar nossa receita e rentabilidade.**

Nossa estratégia de negócio e desempenho financeiro, conforme descrito no item 7, dependem do sucesso na implementação de diversos elementos, como oportunidades de aquisição de terrenos, desenvolvimento de novos empreendimentos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, retenção de pessoas chave, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. Não podemos garantir que nossa estratégia será integralmente realizada com sucesso. Em consequência, podemos não ser capazes de expandir nossas atividades e replicar nossa estrutura de negócios.

Além disso, alguns aspectos de nossa estratégia de negócio também podem resultar no aumento dos nossos gastos operacionais, tais como despesas com novos empreendimentos, equipe de vendas, pessoal, que pode não ser compensado por um aumento equivalente de nossa receita, tendo como resultado em uma diminuição de nossas margens operacionais. Assim, caso não sejamos bem-sucedidos na execução de nossa estratégia de negócios, nossos planos para aumentar nossa receita e rentabilidade poderão ser afetados de forma adversa.

**A impossibilidade de implementar com sucesso nossa estratégia de crescimento poderá nos afetar adversamente.**

Nosso crescimento depende, principalmente, da nossa capacidade de adquirir novos empreendimentos, que nos sujeita a diversos riscos e incertezas. Nossa capacidade de expansão poderá ser prejudicada se não formos capazes de identificar imóveis e/ou terrenos estrategicamente localizados e adequados para instalação de nossos empreendimentos de alto padrão, ou caso as condições de locação ou construção sejam desfavoráveis ou se os investimentos necessários para adequação do imóvel às nossas necessidades forem muito elevados. Ademais, regulamentações sobre uso do solo e leis de zoneamento mais rigorosas nas regiões em que pretendemos operar poderão tornar mais onerosa e difícil a obtenção de imóveis e/ou terrenos estrategicamente localizados e adequados para instalação de nossas propriedades para venda e/ou locação. Além disso, nossos empreendimentos em fase de lançamento poderão não alcançar o nível de receita e lucratividade no tempo estimado por nós e poderão afetar negativamente a nossa lucratividade, o que poderá impactar nossas atividades pretendidas e nossos futuros resultados consolidados.

Ademais, caso venhamos a expandir nossas operações para áreas onde ainda não atuamos, poderemos enfrentar dificuldades relacionadas ao pouco conhecimento dessas novas regiões geográficas e não ser bem-sucedidos em nossos investimentos.

Devido à potencial necessidade de recursos adicionais, podemos enfrentar riscos financeiros: (i) associados a maior endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução da liquidez do mercado e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida, ou (ii) associados à emissão de ações adicionais, como diluição de participação e lucros dos nossos acionistas.

Neste sentido, não podemos assegurar que a nossa capacidade de gerenciamento de crescimento será bem-sucedida ou que não interferirá adversamente na estrutura já existente. Caso não sejamos capazes de gerenciar o crescimento de forma satisfatória, poderemos perder nossa posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre nossa condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão.

## IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES, COORDENADORES DA OFERTA, CONSULTORES E DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre a Companhia e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

### **Companhia e Acionista Vendedor**

---

#### **CFL INC PAR S.A.**

Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, conj. 1008 – Chácara das Pedras  
CEP 91330-001, Porto Alegre, RS

At.: Sr. Pedro Nocetti

Tel.: +55 (51) 3018-6531

[ACIONISTA VENDEDOR]

[•]

At.: [•]

Tel.: +55 (51) [•]

### **Coordenadores da Oferta**

---

#### **Coordenador Líder**

##### **Banco Itaú BBA S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º, 3º (parte),  
4º e 5º andares  
CEP 04538-132, São Paulo, SP  
At.: Renata Dominguez  
Tel.: +55 (11) 3708-8000  
[www.itau.com.br/itaubba-pt/](http://www.itau.com.br/itaubba-pt/)

#### **Banco BTG Pactual S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477, 14º andar  
CEP 04538-133, São Paulo, SP  
At.: Sr. Fabio Nazari  
Tel.: +55 (11) 3383-2000  
<https://www.btgpactual.com>

#### **Banco Santander (Brasil) S.A.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041  
CEP 04543-011, São Paulo, SP  
At.: José Pedro Leite da Costa  
Tel.: +55 (11) 3553-3489  
<https://www.santander.com.br/>

#### **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e**

**Valores Mobiliários S.A.**  
Av. Chedid Jafet, 75, Torre Sul, 30º andar  
CEP 04551-065, São Paulo, SP  
At.: Sr. Vitor Saraiva  
Tel.: +55 (11) 4871-4277  
[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

### **Consultores Legais Locais da Companhia**

---

#### **Pinheiro Neto Advogados**

Rua Hungria, 1100  
CEP 01455-906, São Paulo, SP  
At.: Fernando Zorzo  
Tel.: +55 (11) 3247-8400  
Fax: +55 (11) 3247-8600  
[www.pinheironeto.com.br](http://www.pinheironeto.com.br)

### **Consultores Legais Externos da Companhia**

---

#### **Milbank LLP**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4100  
CEP 04538-132, São Paulo, SP  
At.: Fabiana Sakai  
Tel: +55 (11) 3927-7781  
[www.milbank.com](http://www.milbank.com)

#### **Matter, Boettcher, Zanini & Souza**

Rua Furriel Luiz Antonio de Vargas, 250, 12º andar  
CEP 90470-130, Porto Alegre, RS  
At.: Rodrigo Souza  
Tel: +55 (51) 3328-7000  
[www.mbz.adv.br](http://www.mbz.adv.br)

<b>Consultores Legais Locais dos Coordenadores da Oferta</b>	<b>Consultores Legais Externos dos Coordenadores da Oferta</b>
<p><b>Machado, Meyer, Sendacz &amp; Opice Advogados</b>  Av. Brigadeiro Faria Lima, 3144, 11º andar  CEP 01451-000, São Paulo, SP  At.: Eliana Chimenti / Gustavo Secaf Rebello  Tel.: +55 (11) 3150-7035 / 3150-7480  <a href="http://www.machadomeyer.com.br">www.machadomeyer.com.br</a></p>	<p><b>Davis Polk &amp; Wardwell LLP</b>  Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041,  Torre E, CJ 17A  CEP 04543-011, São Paulo, SP.  At.: Manuel Garciadiaz  Telefone: (11) 4871-8400  Fax: (11) 4871-8400  <a href="http://www.davispolk.com">www.davispolk.com</a></p>

---

#### Auditores Independentes da Companhia

---

**Grant Thornton Auditores Independentes**  
Av. Iguaçu, 418, sala 1404 - Petrópolis  
CEP 90470-430, Porto Alegre, RS  
At.: Sr. Romeu Sabino da Silva  
Tel.: +55 (51) 3500-8743  
<https://www.grantthornton.com.br/>

#### **Declaração de Veracidade das Informações**

A Companhia, o Acionista Vendedor e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, as quais se encontram anexas a este Prospecto a partir da página 174.

## SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Ações. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas nas seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações” nas páginas 21 e 83, respectivamente, deste Prospecto, e na seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência e nas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas, anexos a este Prospecto, para melhor compreensão das atividades da Companhia e da Oferta, antes de tomar a decisão de investir nas Ações.

**Acionista Controlador ou  
Luciano Correa**

**Luciano Bocorny Correa**, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº 1018725349, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 747.883.700-00, com endereço comercial na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2.825, conj. 1008, Chácara das Pedras, CEP 91330-001.

**Acionista Vendedor**

[•].

**Ações**

Ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, objeto da Oferta.

**Ações Adicionais**

Até a data da divulgação do Anúncio de Início, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares) poderá, a critério [da Companhia e do Acionista Vendedor], em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% do total de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares), ou seja, em até [•] ([•]) Ações, [sendo (i) no contexto da Oferta Primária, até [•] ([•]) novas Ações a serem emitidas pela Companhia, e (ii) no contexto da Oferta Secundária, até [•] ([•]) Ações de titularidade do Acionista Vendedor, a serem por ele alienadas, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas,] sendo que, caso a Oferta Primária venha a ser acrescida das Ações Adicionais, serão inicialmente colocadas as Ações Adicionais de titularidade do Acionista Vendedor e posteriormente, se for o caso, as Ações Adicionais da Oferta Primária]. As Ações objeto da Oferta secundária, se for o caso, serão colocadas como Ações Adicionais.

**Ações em Circulação no Mercado após a Oferta (*Free Float*)**

Antes da realização da Oferta não existiam ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado, sendo totalmente detidas pelos acionistas da Companhia. Após a realização da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e o exercício da Opção de Ações Suplementares, estima-se que, aproximadamente, [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de aproximadamente [•] % de seu capital social, estarão em circulação no mercado, sendo [•] % das ações detidas pelo Acionista Controlador. Considerando a colocação das Ações Adicionais e o exercício da Opção de Ações Suplementares, estima-se que, aproximadamente, [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de aproximadamente [•] % do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Para mais informações, veja seção “Informações sobre a Oferta – Composição do Capital Social” na página 43 deste Prospecto.

**Ações Suplementares**

Montante de até 15% do total das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais), ou seja, até [•] ([•]) Ações, [sendo (i) no contexto da Oferta Primária, até [•] ([•]) novas Ações a serem emitidas pela Companhia, e (ii) no contexto da Oferta Secundária, até [•] ([•]) Ações de titularidade do Acionista Vendedor, a serem por ele alienadas, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais), conforme opção a ser outorgada [pela Companhia e pelo Acionista Vendedor] ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação, opção essa a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400. Conforme disposto no Contrato de Colocação, as Ações Suplementares não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta. O Agente Estabilizador terá o direito, a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação, inclusive, e por um período de até trinta dias contados da data de início da negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das ações ordinárias de emissão da Companhia seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação. As Ações objeto da Oferta secundária, se for o caso, serão colocadas como Ações Suplementares.

**Agente Estabilizador ou BTG Pactual**

O Banco BTG Pactual S.A., agente autorizado a realizar operações de estabilização de preço das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado brasileiro, nos termos do Contrato de Estabilização.

**Agentes de Colocação Internacional**

O Itau BBA USA Securities, Inc., o BTG Pactual US Capital LLC, o Santander Investment Securities Inc. e a XP Investments US, LLC., considerados em conjunto.

<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado imediatamente após a distribuição das Ações, limitado a seis meses, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, na forma do artigo 29 e anexo V da Instrução CVM 400, disponibilizado nos endereços indicados na seção “Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta” na página 67 deste Prospecto, informando o resultado final da Oferta.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de início da Oferta, a ser divulgado na forma do artigo 52 e anexo IV da Instrução CVM 400, disponibilizado nos endereços indicados na seção “Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta” na página 67 deste Prospecto, informando acerca do início do Prazo de Distribuição.
<b>Anúncio de Retificação</b>	Anúncio comunicando eventual suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta, a ser divulgado pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, nos endereços indicados na seção “Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta” na página 67 deste Prospecto.
<b>Aprovações Societárias</b>	<p>A realização da Oferta Primária, mediante aumento do capital social da Companhia, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, bem como seus termos e condições, foram aprovados em assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 7 de agosto de 2020, cuja ata foi registrada perante a JUCISRS sob o nº [•] e será publicada no DOERS e no jornal Correio do Povo oportunamente.</p> <p>O Preço por Ação e o efetivo aumento de capital da Companhia, dentro do limite do capital autorizado em seu Estatuto Social, serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada entre a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e a concessão dos registros da Oferta pela CVM, cuja ata será devidamente registrada na JUCISRS e publicada no jornal Correio do Povo na data de disponibilização do Anúncio de Início, e no DOERS no dia útil seguinte à data de disponibilização do Anúncio de Início.</p> <p>Não será necessária qualquer aprovação societária em relação ao Acionista Vendedor para a participação na Oferta Secundária e à fixação do Preço por Ação.</p>

**Atividade de Estabilização**

Direito exclusivo outorgado ao Agente Estabilizador de, por intermédio da Corretora, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, no âmbito da Oferta, por um período de até 30 (trinta) dias contados da data de início da negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, inclusive, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual será previamente submetido à análise e aprovação da CVM e da B3, nos termos do artigo 23, §3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476, antes da divulgação do Anúncio de Início.

Não existe obrigação por parte do Agente Estabilizador de realizar operações bursáteis e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas e retomadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das ações ordinárias de emissão da Companhia no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.

**Aviso ao Mercado**

Aviso divulgado em [•] de [•] de 2020, a ser novamente divulgado em [•] de [•] de 2020 com a identificação das Instituições Consorciadas que aderiram à Oferta, informando acerca de determinados termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva, em conformidade com o artigo 53 da Instrução CVM 400, nos endereços indicados na seção “Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta” na página 67 deste Prospecto.

**BTG Pactual ou Agente Estabilizador**

Banco BTG Pactual S.A.

**Capital Social**

Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R\$36.880.453,00, totalmente subscrito e integralizado, representado por 36.880.453 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

**Contrato de Colocação**

Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Oferta Pública de Distribuição de Ações Ordinárias da CFL INC PAR S.A., a ser celebrado pela Companhia, pelo Acionista Vendedor, pelos Coordenadores da Oferta e pela B3, na qualidade de interveniente anuente.

**Contrato de Colocação Internacional**

*Placement Facilitation Agreement*, a ser celebrado entre a Companhia, o Acionista Vendedor e os Agentes de Colocação Internacional, a fim de regular os esforços de colocação das Ações pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior.

<b>Contrato de Empréstimo</b>	Contrato de Empréstimo das Ações Ordinárias de Emissão da CFL INC PAR S.A., celebrado entre [•], na qualidade de doadora, o Agente Estabilizador, na qualidade de tomador, a Corretora e a B3.
<b>Contrato de Estabilização</b>	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da CFL INC PAR S.A., celebrado entre [a Companhia, o Acionista Vendedor], o Agente Estabilizador, a Corretora e os demais Coordenadores da Oferta, estes últimos na qualidade de intervenientes anuentes, que rege os procedimentos para a realização das Atividades de Estabilização no mercado brasileiro pelo Agente Estabilizador, o qual foi devidamente submetido à análise e aprovação da B3 e da CVM, nos termos do artigo 23, §3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476.
<b>Contrato de Participação no Novo Mercado</b>	Contrato de Participação no Novo Mercado celebrado entre, de um lado, a B3 e, de outro lado, a Companhia, em [•] de [•] de 2020, por meio do qual a Companhia aderiu ao Novo Mercado, observado que o referido contrato entrará em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início.
<b>Contrato de Prestação de Serviços</b>	Contrato de prestação de serviços celebrado, nesta data, entre a Companhia, o Acionista Vendedor e a B3.
<b>Coordenador Líder ou Itaú BBA</b>	Banco Itaú BBA S.A.
<b>Coordenadores da Oferta</b>	O Coordenador Líder, o BTG Pactual, o Santander e a XP, considerados em conjunto.
<b>Corretora</b>	BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º Andar, Parte, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.815.158/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social
<b>Cronograma Estimado da Oferta</b>	Veja a seção “Informações sobre a Oferta – Cronograma Estimado da Oferta” na página 52 deste Prospecto.
<b>Data de Liquidação</b>	Data da liquidação física e financeira das Ações (incluindo das Ações Adicionais) que deverá ser realizada dentro do prazo de até dois dias úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Início, com a entrega das Ações (incluindo das Ações Adicionais) aos respectivos investidores.
<b>Data de Liquidação das Ações Suplementares</b>	Data da liquidação física e financeira das Ações Suplementares, que ocorrerá no prazo de até dois dias úteis contado da(s) respectiva(s) data(s) de exercício da Opção de Ações Suplementares.

## **Destinação dos Recursos**

Os recursos líquidos provenientes da Oferta Primária serão destinados para (i) aquisição de terrenos; (ii) custos de construção; e (iii) despesas administrativas, de vendas e gerais.

Os recursos líquidos provenientes da Oferta Secundária, que decorrerão, se for o caso, da colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares, serão integralmente repassados ao Acionista Vendedor.

## **Direitos, Vantagens e Restrições das Ações**

As Ações conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos às ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos no seu Estatuto Social e na Lei das Sociedades por Ações, conforme descritos a partir da página 101 deste Prospecto e na seção “18 - Valores Mobiliários” do Formulário de Referência, a partir da página 859 deste Prospecto.

## **Distribuição Parcial**

Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Assim, caso não haja demanda para a subscrição/aquisição da totalidade das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de três dias úteis, contados da data de disponibilização de comunicado neste sentido. **Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Na medida que não será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em adquirir a totalidade das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) até a conclusão do Procedimento de Bookbuilding”, na página [•] deste Prospecto.**

**Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa** Fixação do Preço por Ação em montante abaixo de 20% do preço inicialmente indicado, considerando um Preço por Ação que seja o resultado da aplicação de 20% sobre o valor máximo da Faixa Indicativa, sendo que o valor resultante desta aplicação de 20% deverá ser descontado do valor mínimo da Faixa Indicativa, nos termos do artigo 6º do Anexo II do Código ANBIMA e do item 21 do Ofício-Circular CVM/SRE 01/20, de 5 de março de 2020 (“Ofício-Circular CVM/SRE”). No caso de ocorrência de Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, os Investidores Não Institucionais poderão desistir de seus respectivos Pedidos de Reserva sem quaisquer ônus.

**Faixa Indicativa**

A faixa indicativa do Preço por Ação apresentada na capa deste Prospecto, a ser fixada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$[•] e R\$[•], podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo dessa faixa indicativa, a qual é meramente indicativa.

**Fatores de Risco**

Para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à subscrição/aquisição das Ações que devem ser considerados na tomada da decisão de investimento, os investidores devem ler as seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, a partir das páginas 21 e 83 deste Prospecto, respectivamente, bem como os Fatores de Risco descritos na seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, a partir da página 512 deste Prospecto, para ciência dos riscos que devem ser considerados antes de investir nas Ações.

**Garantia Firme de Liquidação**

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, de integralizar/liquidar as Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) que tenham sido subscritas/adquiridas, porém não integralizadas/liquidadas, no Brasil, pelos seus respectivos investidores na Data de Liquidação, na proporção e até o limite individual de garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação.

A garantia firme de liquidação é vinculante a partir do momento em que, cumulativamente, for concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, forem concedidos os registros da Companhia como emissora de valores mobiliários sob a categoria “A” e da Oferta pela CVM, assinados o Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional e cumpridas as condições suspensivas neles previstas, disponibilizado o Prospecto Definitivo e divulgado o Anúncio de Início.

Caso as Ações objeto de garantia firme de liquidação efetivamente subscritas/adquiridas por investidores não sejam totalmente integralizadas/liquidadas por estes até a Data de Liquidação, cada Coordenador da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, subscreverá/adquirirá, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual da garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação; e (ii) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação efetivamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas, no Brasil, por investidores no mercado, multiplicada pelo Preço por Ação.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI da Instrução CVM 400, em caso de exercício da garantia firme de liquidação, caso os Coordenadores da Oferta, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Colocação, tenham interesse em vender tais Ações antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de venda dessas Ações será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que as operações realizadas em decorrência das Atividades de Estabilização não estarão sujeitas a tais limites.

## **Inadequação da Oferta**

O investimento nas Ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir Ações ou com relação à qual o investimento em Ações seria, no entendimento da Companhia, do Acionista Vendedor e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.

**Para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à subscrição/aquisição das Ações que devem ser considerados na tomada da decisão de investimento, os investidores devem ler as seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, a partir das páginas 21 e 83 deste Prospecto, respectivamente, bem como os Fatores de Risco descritos na seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, a partir da página 512 deste Prospecto, para ciência dos riscos que devem ser considerados antes de investir nas Ações.**

<b>Instituições Consorciadas</b>	Instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 e convidadas a participar da Oferta por meio da adesão à carta convite a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder para efetuar, exclusivamente, esforços de colocação das Ações junto a Investidores Não Institucionais.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Coordenadores da Oferta e Instituições Consorciadas, considerados em conjunto.
<b>Instrumentos de <i>Lock-up</i></b>	Acordos de Restrição à Venda de Ações ordinárias de emissão da Companhia assinados pela [Companhia, seus Administradores e Acionista Vendedor].
<b>Investidores Estrangeiros</b>	Os (i) investidores institucionais qualificados ( <i>qualified institutional buyers</i> ), residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A, editada pela SEC, em operações isentas de registro nos Estados Unidos, previstas no <i>Securities Act</i> e nos regulamentos editados ao amparo do <i>Securities Act</i> , bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários; e (ii) nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, os investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou constituídos de acordo com as leis deste país ( <i>non-U.S. persons</i> ), nos termos do Regulamento S, no âmbito do <i>Securities Act</i> , e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor, em ambos os casos, desde que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Lei 4.131, da Resolução 4.373 e da Instrução CVM 560, sem a necessidade, para tanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país,
<b>Investidores Institucionais</b>	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Não Institucionais, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados e profissionais nos termos da regulamentação da CVM, em todos os casos, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil (inexistindo para estes valores mínimo ou máximo de investimento), nos termos da Instrução CVM 539, em todos os casos, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como os Investidores Estrangeiros.

<b>Investidores Não Institucionais</b>	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimentos registrados na B3, nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil, que realizarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, observados, para esses investidores, em qualquer hipótese, o valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00, (um milhão de reais), nos termos da Instrução CVM 539.
<b>Oferta</b>	A Oferta Primária e a Oferta Secundária, consideradas em conjunto.
<b>Oferta de Varejo</b>	Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais que realizarem solicitação de reserva antecipada mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Consorciada, observado que, considerando o esforço mínimo de dispersão acionária previsto no artigo 12 do Regulamento do Novo Mercado, o montante de, no mínimo, 10% da totalidade das Ações, considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, e de, no máximo, 20% da totalidade das Ações, considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, será destinado, prioritariamente, à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva.
<b>Oferta Institucional</b>	Oferta destinada a Investidores Institucionais a ser realizada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta, no Brasil, e pelos Agentes de Colocação Internacional, no exterior, junto a Investidores Institucionais.
<b>Oferta Primária</b>	A distribuição pública primária de[, inicialmente,] [•] ([•]) novas Ações (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), a ser realizada no Brasil em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, incluindo esforços de colocação das Ações no exterior a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional para Investidores Estrangeiros que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e/ou pela CVM.
<b>Oferta Secundária</b>	A distribuição pública secundária de, até, [•] ([•]) Ações de titularidade do Acionista Vendedor, a ser realizada no Brasil em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, incluindo esforços de colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares no exterior a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional para Investidores Estrangeiros que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e/ou pela CVM, sendo certo que as Ações objeto da Oferta Secundária, se for o caso, serão colocadas como Ações Adicionais ou Ações Suplementares, neste último por meio do exercício da Opção de Ações Suplementares.

<b>Offering Memoranda</b>	<i>Preliminary Offering Memorandum e Final Offering Memorandum</i> , conforme definidos no Contrato de Colocação Internacional, considerados em conjunto.
<b>Opção de Ações Suplementares</b>	Opção a ser outorgada no Contrato de Colocação [pela Companhia e pelo Acionista Vendedor] ao Agente Estabilizador, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, para colocação das Ações Suplementares, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, opção essa a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400.
<b>Pedido de Reserva</b>	Formulário específico destinado à subscrição/aquisição de Ações, a ser celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a subscrição/aquisição de Ações no âmbito da Oferta de Varejo, e a ser firmado por Investidores Não Institucionais e por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas com uma única Instituição Consorciada durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso.
<b>Período de Reserva</b>	Período compreendido entre [•] de [•] de 2020, inclusive, e [•] de [•] de 2020, inclusive, para formulação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais.
<b>Período de Reserva para Pessoas Vinculadas</b>	Período compreendido entre [•] de [•] de 2020, inclusive, e [•] de [•] de 2020, inclusive, data esta que antecedeu em pelo menos sete dias úteis a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , destinado à formulação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas.

<b>Pessoas Vinculadas</b>	Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM 505: (i) controladores e/ou administradores da Companhia e/ou do Acionista Vendedor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição das Ações, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional atinentes à Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuges ou companheiros, ascendentes, filhos menores e colaterais até o 2º grau das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
<b>Prazo de Distribuição</b>	Prazo para distribuição das Ações que se encerrará (i) em até seis meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400; ou (ii) na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Preço por Ação</b>	No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado na Faixa Indicativa. O preço de subscrição ou aquisição, conforme o caso, por Ação, será fixado após a realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Ação coletada junta a Investidores Institucionais durante o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . A escolha do critério de determinação do Preço por Ação é justificável na medida em que tal Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, §1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. <b>Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.</b>

**Procedimento de Bookbuilding** Procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado com Investidores Institucionais pelos Coordenadores da Oferta, no Brasil, e pelos Agentes de Colocação Internacional, no exterior, conforme previsto no artigo 23, §1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite máximo de 20% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as respectivas intenções de investimento automaticamente canceladas. Os Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não serão cancelados. A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar em redução da liquidez das ações de emissão da Companhia no mercado secundário. **Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam consideradas Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário”, na página 85 deste Prospecto Preliminar.**

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência são permitidas na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400, desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas e se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400.

**Prospecto Definitivo**

O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da CFL INC PAR S.A., incluindo o Formulário de Referência e demais documentos a ele anexos.

<b>Prospecto ou Prospecto Preliminar</b>	Este Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações de Emissão da CFL INC PAR S.A., incluindo o Formulário de Referência, elaborado nos termos da Instrução CVM 400 e do Código ANBIMA, bem como de seus anexos e eventuais aditamentos ou suplementos.
<b>Prospectos</b>	Este Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, considerados em conjunto.
<b>Público Alvo da Oferta</b>	Os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais.
<b>Registros da Oferta</b>	O pedido de registro da Oferta Primária e da Oferta Secundária foi protocolado pela Companhia, pelo Acionista Vendedor e pelo Coordenador Líder perante a CVM em [•] de [•] de 2020, estando a presente Oferta sujeita a prévio registro na CVM.
<b>Restrição à Venda de Ações (<i>Lock-up</i>)</b>	Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta, nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais” na página 66 deste Prospecto.
<b>Termo de Aceitação</b>	A Companhia, o Acionista Vendedor e os Administradores obrigam-se ao perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional a celebrar os Instrumentos de <i>Lock-Up</i> , pelo período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início e observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional e/ou nos respectivos Instrumentos de <i>Lock-up</i> , por meio dos quais estes não poderão efetuar, direta ou indiretamente, (i) ofertar, vender, contratar a venda, empenhar ou de outro modo dispor dos valores mobiliários sujeitos ao <i>Lock-up</i> ; (ii) ofertar, vender, emitir, contratar a venda, contratar a compra ou outorgar quaisquer opções, ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por ações, ou realizar qualquer operação que teriam mesmo efeito;; (iii) celebrar qualquer contrato de swap, hedge ou qualquer acordo que transfira a outros, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade dos valores mobiliários sujeitos ao <i>Lock-up</i> ; ou (iv) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) a (iii). A vedação não se aplicará nas hipóteses descritas no artigo 48, inciso II da Instrução CVM 400, assim como nas hipóteses descritas nos Instrumentos de <i>Lock-up</i> .
	Modelo de ato de aceitação da Oferta Institucional elaborado nos termos da Deliberação CVM 860, o qual foi previamente apresentado à CVM e poderá ser utilizado pelos Coordenadores da Oferta para fins de cumprimento do disposto em referida Deliberação CVM 860

**Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva**

O valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), nos termos da Instrução da CVM 539, aplicável aos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo.

**Valor Total da Oferta Primária**

R\$[•], considerando o Preço por Ação, que é o ponto médio da Faixa Indicativa, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

## INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

### Composição do capital social

Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R\$36.880.453,00, totalmente subscrito e integralizado, representado por 36.880.453 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Nos termos do Estatuto Social, a Companhia fica autorizada a aumentar o capital social mediante deliberação do Conselho de Administração e independente de reforma estatutária, até o limite de 1.500.000.000 ações ordinárias, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço de emissão, a quantidade de ações ordinárias a serem emitidas e as demais condições de subscrição de tais ações dentro do capital autorizado, assim como a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia.

O quadro abaixo indica a composição do capital social da Companhia, integralmente subscrito e integralizado na data deste Prospecto, e a previsão para após a conclusão da Oferta, considerando os efeitos da eventual colocação das Ações, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (R\$)	Quantidade	Valor <sup>(1)(2)</sup>
Ações ordinárias .....	36.880.453	36.880.453,00	[•]	[•]
<b>Total .....</b>	<b>36.880.453</b>	<b>36.880.453,00</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa, que é meramente indicativa.

(2) Sem dedução de comissões e despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

O quadro abaixo indica a composição do capital social da Companhia, integralmente subscrito e integralizado na data deste Prospecto, e a previsão para após a conclusão da Oferta, considerando os efeitos da eventual colocação das Ações, considerando a colocação das Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (R\$)	Quantidade	Valor <sup>(1)(2)</sup>
Ações ordinárias .....	36.880.453	36.880.453,00	[•]	[•]
<b>Total .....</b>	<b>36.880.453</b>	<b>36.880.453,00</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa, que é meramente indicativa.

(2) Sem dedução de comissões e despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

O quadro abaixo indica a composição do capital social da Companhia, integralmente subscrito e integralizado na data deste Prospecto, e a previsão para após a conclusão da Oferta, considerando os efeitos da eventual colocação das Ações, sem considerar a colocação das Ações Suplementares e considerando a colocação das Ações Adicionais:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (R\$)	Quantidade	Valor <sup>(1)(2)</sup>
Ações ordinárias .....	36.880.453	36.880.453,00	[•]	[•]
<b>Total .....</b>	<b>36.880.453</b>	<b>36.880.453,00</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa, que é meramente indicativa.

(2) Sem dedução de comissões e despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

O quadro abaixo indica a composição do capital social da Companhia, integralmente subscrito e integralizado na data deste Prospecto, e a previsão para após a conclusão da Oferta, considerando os efeitos da eventual colocação das Ações bem como considerando a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Quantidade	Valor (R\$)	Quantidade	Valor <sup>(1)(2)</sup>
Ações ordinárias.....	36.880.453	36.880.453,00	[•]	[•]
<b>Total .....</b>	<b>36.880.453</b>	<b>36.880.453,00</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>

<sup>(1)</sup> Com base no Preço por Ação de R\$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa, que é meramente indicativa.

<sup>(2)</sup> Sem dedução de comissões e despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

A composição do capital social não será impactada pela eventual colocação das Ações Adicionais e/ou das Ações Suplementares.

### Principais acionistas, Administradores e Acionista Vendedor

Os quadros abaixo indicam a quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia detidas por acionistas titulares de 5% ou mais de ações ordinárias de emissão da Companhia, pelo Acionista Vendedor e pelos membros da Administração, na data deste Prospecto e a previsão para após a conclusão da Oferta.

Na hipótese de colocação total das Ações inicialmente ofertadas, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Luciano Bocorny Correa.....	26.048.664	70,63	[•]	[•]
Marcelo Schiavon .....	4.503.103	12,21	[•]	[•]
Richard Chagar Gerdau Johannpeter .....	3.621.660	9,82	[•]	[•]
Outros.....	2.707.025	7,34	[•]	[•]
Ações em Circulação.....	0	0,00	[•]	[•]
<b>Total .....</b>	<b>36.880.453</b>	<b>100,00</b>	<b>[•]</b>	<b>100,0</b>

<sup>(1)</sup> Para uma descrição mais detalhada sobre nossos acionistas, ou grupo de acionistas, titulares de mais de 5% do nosso capital social, inclusive sua composição societária, ver seção "15. Controle", no Formulário de Referência, na página 824 deste Prospecto.

Na hipótese de colocação total das Ações inicialmente ofertadas, considerando colocação das Ações Adicionais e sem considerar a colocação das Ações Suplementares:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Luciano Bocorny Correa.....	26.048.664	70,63	[•]	[•]
Marcelo Schiavon .....	4.503.103	12,21	[•]	[•]
Richard Chagar Gerdau Johannpeter .....	3.621.660	9,82	[•]	[•]
Outros.....	2.707.025	7,34	[•]	[•]
Ações em Circulação.....	0	0,00	[•]	[•]
<b>Total .....</b>	<b>36.880.453</b>	<b>100,00</b>	<b>[•]</b>	<b>100,0</b>

<sup>(1)</sup> Para uma descrição mais detalhada sobre nossos acionistas, ou grupo de acionistas, titulares de mais de 5% do nosso capital social, inclusive sua composição societária, ver seção "15. Controle", no Formulário de Referência, na página 824 deste Prospecto.

Na hipótese de colocação total das Ações inicialmente ofertadas, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e considerando a colocação das Ações Suplementares:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Luciano Bocorny Correa.....	26.048.664	70,63	[•]	[•]
Marcelo Schiavon .....	4.503.103	12,21	[•]	[•]
Richard Chagar Gerdau Johannpeter .....	3.621.660	9,82	[•]	[•]
Outros.....	2.707.025	7,34	[•]	[•]
Ações em Circulação.....	0	0,00	[•]	[•]
<b>Total .....</b>	<b>36.880.453</b>	<b>100,00</b>	<b>[•]</b>	<b>100,0</b>

(<sup>1</sup>) Para uma descrição mais detalhada sobre nossos acionistas, ou grupo de acionistas, titulares de mais de 5% do nosso capital social, inclusive sua composição societária, ver seção “15. Controle”, no Formulário de Referência, na página 824 deste Prospecto.

Na hipótese de colocação total das Ações inicialmente ofertadas, considerando a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
	Ações Ordinárias	%	Ações Ordinárias	%
Luciano Bocorny Correa.....	26.048.664	70,63	[•]	[•]
Marcelo Schiavon .....	4.503.103	12,21	[•]	[•]
Richard Chagar Gerdau Johannpeter .....	3.621.660	9,82	[•]	[•]
Outros.....	2.707.025	7,34	[•]	[•]
Ações em Circulação.....	0	0,00	[•]	[•]
<b>Total .....</b>	<b>36.880.453</b>	<b>100,00</b>	<b>[•]</b>	<b>100,0</b>

(<sup>1</sup>) Para uma descrição mais detalhada sobre nossos acionistas, ou grupo de acionistas, titulares de mais de 5% do nosso capital social, inclusive sua composição societária, ver seção “15. Controle”, no Formulário de Referência, na página 824 deste Prospecto.

### **Identificação do Acionista Vendedor, quantidade de ações ofertadas, montante e recursos líquidos**

Segue abaixo descrição do Acionista Vendedor:

#### **[Qualificação Acionista Vendedor]**

A tabela abaixo apresenta a quantidade de Ações a serem alienadas pelo Acionista Vendedor, por meio, se for o caso, da colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares:

	Quantidade <sup>(1)</sup>	Montante (R\$) <sup>(2)</sup>		Recursos Líquidos (R\$) <sup>(2)(3)</sup>
		[•]	[•]	
[•].....	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total .....</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>

(<sup>1</sup>) Sendo [•] Ações Adicionais e [•] Ações Suplementares. Com base no Preço por Ação de R\$[•], que é o preço médio da Faixa Indicativa, ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

(<sup>2</sup>) Com base no Preço por Ação de R\$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa, que é meramente indicativa.

(<sup>3</sup>) Sem dedução de comissões e despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Para informações adicionais, os investidores devem ler o item “15. Controle” do Formulário de Referência, na página 824 deste Prospecto.

## **Características Gerais da Oferta**

### **Descrição da Oferta**

A Oferta consistirá da Oferta Primária e da Oferta Secundária, e será realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, com o Código ANBIMA, com o Regulamento do Novo Mercado e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, com a participação das Instituições Consorciadas.

Simultaneamente, no âmbito da Oferta, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, em conformidade com o Contrato de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo BACEN e/ou pela CVM, sem a necessidade, para tanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, até a data da disponibilização do Anúncio de Início, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares) poderá, [a critério da Companhia e do Acionista Vendedor], em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% do total de Ações inicialmente ofertado (sem considerar as Ações Suplementares), ou seja, em até [•] ([•]) Ações, [sendo (i) no contexto da Oferta Primária, até [•] ([•]) novas Ações a serem emitidas pela Companhia, e (ii) no contexto da Oferta Secundária, até [•] ([•]) Ações de titularidade do Acionista Vendedor, a serem por ele alienadas, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas,] sendo que, caso a Oferta Primária venha a ser acrescida das Ações Adicionais, serão inicialmente colocadas as Ações Adicionais da Oferta Secundária e posteriormente, se for o caso, as Ações Adicionais da Oferta Primária].

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% do total das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais), ou seja, em até [•] ([•]) Ações, sendo [(i) no contexto da Oferta Primária, até [•] ([•]) novas Ações a serem emitidas pela Companhia, e (ii) no contexto da Oferta Secundária, até [•] ([•]) Ações de titularidade do Acionista Vendedor, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas], conforme opção outorgada [pela Companhia e pelo Acionista Vendedor] ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Colocação, opção essa a ser exercida nos termos dos normativos aplicáveis, em especial, a Instrução CVM 400. O Agente Estabilizador terá o direito, a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação, inclusive, e por um período de até trinta dias contados da data de início da negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das ações ordinárias de emissão da Companhia seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação.

As Ações objeto da Oferta Secundária, se for o caso, serão colocadas como Ações Adicionais ou como Ações Suplementares, neste último caso por meio do exercício da Opção de Ações Suplementares.

As Ações (exceto as Ações Suplementares) serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta em regime de Garantia Firme de Liquidação. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente adquiridas e liquidadas no Brasil, em reais, nos termos do artigo 19, § 4º, da Lei do Mercado de Capitais.

A Oferta será registrada no Brasil junto à CVM, em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400. Exceto pelo registro na CVM, a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país. As Ações não poderão ser objeto de ofertas nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas *U.S. Persons*, conforme definido no *Securities Act*, exceto se registradas na SEC ou de acordo com uma isenção de registro do *Securities Act*.

### **Aprovações societárias**

A realização da Oferta Primária, mediante aumento do capital social da Companhia, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, bem como seus termos e condições, foram aprovados na assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 7 de agosto de 2020, cuja ata foi registrada na JUCISRS sob o nº [•] e será publicada no DOERS e no jornal Correio do Povo oportunamente.

O Preço por Ação e o efetivo aumento de capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, serão aprovados em reunião do Conselho de Administração a ser realizada entre a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e a concessão dos registros da Oferta pela CVM, cuja ata será devidamente registrada na JUCISRS e publicada no jornal Correio do Povo na data de divulgação do Anúncio de Início e no DOERS no dia útil seguinte à data de disponibilização do Anúncio de Início.

[Não será necessária qualquer aprovação societária em relação ao Acionista Vendedor para a participação na Oferta Secundária e à fixação do Preço por Ação.]

### **Preço por Ação**

No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado na Faixa Indicativa, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa. Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva serão normalmente considerados e processados, observada as condições de eficácia descritas neste Prospecto, exceto no caso de um Evento de Fixação do Preço no Valor Inferior à Faixa Indicativa, hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva.

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais, a ser realizado no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, e no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, §1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 e terá como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade de demanda (por volume e preço) por Ação coletada junto a Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

A escolha do critério de determinação do Preço por Ação é justificável, na medida em que tal Procedimento de *Bookbuilding* reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, §1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão do processo de determinação do Preço por Ação.

## Ações em Circulação (*Free Float*) após a Oferta

Antes da realização da Oferta não existiam ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado. Após a realização da Oferta, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e o exercício da Opção de Ações Suplementares, estima-se que, aproximadamente, [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de aproximadamente [•]% de seu capital social, estarão em circulação no mercado. Considerando a colocação da totalidade das Ações Adicionais e o exercício integral da Opção de Ações Suplementares, estima-se que, aproximadamente, [•] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de aproximadamente [•]% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Para mais informações, veja seção “Informações sobre a Oferta – Composição do Capital Social” na página 43 deste Prospecto.

## Custos de Distribuição

As taxas de registro da CVM, ANBIMA e B3 relativas à Oferta, as despesas com auditores, advogados, consultores, bem como outras despesas descritas abaixo serão integralmente arcadas pela Companhia. As comissões, impostos, taxas e outras retenções sobre comissões serão pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia [e pelo Acionista Vendedor], na proporção das Ações efetivamente colocadas.

A tabela abaixo indica as comissões e as despesas da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertadas, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares:

Custos	Valor <sup>(1)</sup> (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta <sup>(5)</sup>	Valor por Ação (R\$)	% em Relação ao Preço por Ação <sup>(1)</sup>
<b>Comissões da Oferta</b>				
Comissão de Coordenação .....	[•]	[•]	[•]	[•]
Comissão de Colocação.....	[•]	[•]	[•]	[•]
Comissão de Garantia Firme.....	[•]	[•]	[•]	[•]
Remuneração de Incentivo <sup>(2)</sup> .....	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total de Comissões.....</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>
Tributos relativos às Comissões.....	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Despesas da Oferta</b>				
Taxa de Registro na CVM .....	[•]	[•]	[•]	[•]
Taxa de Registro da B3 .....	[•]	[•]	[•]	[•]
Taxa de Registro na ANBIMA .....	[•]	[•]	[•]	[•]
Despesas com Auditores Independentes.....	[•]	[•]	[•]	[•]
Despesas com Advogados e Consultores <sup>(3)</sup> .....	[•]	[•]	[•]	[•]
Publicidade da Oferta <sup>(4)(5)</sup> .....	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total de Despesas<sup>(6)</sup> .....</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>
<b>Total de Comissões, Tributos e Despesas .....</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>

<sup>(1)</sup> Com base no Preço por Ação de R\$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$[•] e R\$[•], podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

<sup>(2)</sup> Percentual máximo para a Remuneração de Incentivo que, conforme descrita no Contrato de Colocação, constitui parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e do Acionista Vendedor. Os critérios utilizados na quantificação da Comissão de Incentivo são de ordem subjetiva, de aferição discricionária pela Companhia e para cada um do Acionista Vendedor tais como, atuação do coordenador durante a preparação, execução e conclusão da oferta no desempenho de suas atividades buscando o melhor resultado para os ofertantes.

<sup>(3)</sup> Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia, do Acionista Vendedor e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos [assumidas exclusivamente pela Companhia].

<sup>(4)</sup> Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).

<sup>(5)</sup> Incluídos os custos estimados com traduções, gráfica e outros.

<sup>(6)</sup> Sem levar em consideração a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

A tabela abaixo indica as comissões e as despesas da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertadas, considerando as Ações Adicionais e sem considerar as Ações Suplementares:

Custos	Valor <sup>(1)</sup> (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta <sup>(5)</sup>	Valor por Ação (R\$)	% em Relação ao Preço por Ação <sup>(1)</sup>
<b>Comissões da Oferta</b>				
Comissão de Coordenação .....	[•]	[•]	[•]	[•]
Comissão de Colocação.....	[•]	[•]	[•]	[•]
Comissão de Garantia Firme.....	[•]	[•]	[•]	[•]
Remuneração de Incentivo <sup>(2)</sup> .....	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total de Comissões.....</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>
Tributos relativos às Comissões.....	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Despesas da Oferta</b>				
Taxa de Registro na CVM .....	[•]	[•]	[•]	[•]
Taxa de Registro da B3.....	[•]	[•]	[•]	[•]
Taxa de Registro na ANBIMA .....	[•]	[•]	[•]	[•]
Despesas com Auditores Independentes.....	[•]	[•]	[•]	[•]
Despesas com Advogados e Consultores <sup>(3)</sup> .....	[•]	[•]	[•]	[•]
Publicidade da Oferta <sup>(4)(5)</sup> .....	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total de Despesas<sup>(6)</sup> .....</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>
<b>Total de Comissões, Tributos e Despesas .....</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>

<sup>(1)</sup> Com base no Preço por Ação de R\$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$[•] e R\$[•], podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

<sup>(2)</sup> Percentual máximo para a Remuneração de Incentivo que, conforme descrita no Contrato de Colocação, constitui parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e do Acionista Vendedor. Os critérios utilizados na quantificação da Comissão de Incentivo são de ordem subjetiva, de aferição discricionária pela Companhia e para cada um do Acionista Vendedor tais como, atuação do coordenador durante a preparação, execução e conclusão da oferta no desempenho de suas atividades buscando o melhor resultado para os ofertantes.

<sup>(3)</sup> Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia, do Acionista Vendedor e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos [assumidas exclusivamente pela Companhia].

<sup>(4)</sup> Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).

<sup>(5)</sup> Incluídos os custos estimados com traduções, gráfica e outros.

<sup>(6)</sup> Sem levar em consideração a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

A tabela abaixo indica as comissões e as despesas da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertadas, sem considerar as Ações Adicionais e considerando as Ações Suplementares:

Custos	Valor <sup>(1)</sup> (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta <sup>(5)</sup>	Valor por Ação (R\$)	% em Relação ao Preço por Ação <sup>(1)</sup>
<b>Comissões da Oferta</b>				
Comissão de Coordenação .....	[•]	[•]	[•]	[•]
Comissão de Colocação.....	[•]	[•]	[•]	[•]
Comissão de Garantia Firme.....	[•]	[•]	[•]	[•]
Remuneração de Incentivo <sup>(2)</sup> .....	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total de Comissões.....</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>
Tributos relativos às Comissões.....	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Despesas da Oferta</b>				
Taxa de Registro na CVM .....	[•]	[•]	[•]	[•]
Taxa de Registro da B3.....	[•]	[•]	[•]	[•]
Taxa de Registro na ANBIMA .....	[•]	[•]	[•]	[•]
Despesas com Auditores Independentes.....	[•]	[•]	[•]	[•]
Despesas com Advogados e Consultores <sup>(3)</sup> .....	[•]	[•]	[•]	[•]
Publicidade da Oferta <sup>(4)(5)</sup> .....	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total de Despesas<sup>(6)</sup> .....</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>
<b>Total de Comissões, Tributos e Despesas .....</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>

<sup>(1)</sup> Com base no Preço por Ação de R\$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$[•] e R\$[•], podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

<sup>(2)</sup> Percentual máximo para a Remuneração de Incentivo que, conforme descrita no Contrato de Colocação, constitui parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e do Acionista Vendedor. Os critérios utilizados na quantificação da Comissão de Incentivo são de ordem subjetiva, de aferição discricionária pela Companhia e para cada um do Acionista Vendedor tais como, atuação do coordenador durante a preparação, execução e conclusão da oferta no desempenho de suas atividades buscando o melhor resultado para os ofertantes.

<sup>(3)</sup> Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia, do Acionista Vendedor e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos [assumidas exclusivamente pela Companhia].

<sup>(4)</sup> Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).

<sup>(5)</sup> Incluídos os custos estimados com traduções, gráfica e outros.

<sup>(6)</sup> Sem levar em consideração a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

A tabela abaixo indica as comissões e as despesas da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações inicialmente ofertadas, considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares:

Custos	Valor <sup>(1)</sup> (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta <sup>(5)</sup>	Valor por Ação (R\$)	% em Relação ao Preço por Ação <sup>(1)</sup>
<b>Comissões da Oferta</b>				
Comissão de Coordenação .....	[•]	[•]	[•]	[•]
Comissão de Colocação.....	[•]	[•]	[•]	[•]
Comissão de Garantia Firme.....	[•]	[•]	[•]	[•]
Remuneração de Incentivo <sup>(2)</sup> .....	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total de Comissões.....</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>
Tributos relativos às Comissões.....	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Despesas da Oferta</b>				
Taxa de Registro na CVM .....	[•]	[•]	[•]	[•]
Taxa de Registro da B3.....	[•]	[•]	[•]	[•]
Taxa de Registro na ANBIMA .....	[•]	[•]	[•]	[•]
Despesas com Auditores Independentes.....	[•]	[•]	[•]	[•]
Despesas com Advogados e Consultores <sup>(3)</sup> .....	[•]	[•]	[•]	[•]
Publicidade da Oferta <sup>(4)(5)</sup> .....	[•]	[•]	[•]	[•]
<b>Total de Despesas<sup>(6)</sup> .....</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>
<b>Total de Comissões, Tributos e Despesas .....</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>	<b>[•]</b>

<sup>(1)</sup> Com base no Preço por Ação de R\$[•] que é o preço médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R\$[•] e R\$[•], podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa, a qual é meramente indicativa.

<sup>(2)</sup> Percentual máximo para a Remuneração de Incentivo que, conforme descrita no Contrato de Colocação, constitui parte da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e do Acionista Vendedor. Os critérios utilizados na quantificação da Comissão de Incentivo são de ordem subjetiva, de aferição discricionária pela Companhia e para cada um do Acionista Vendedor tais como, atuação do coordenador durante a preparação, execução e conclusão da oferta no desempenho de suas atividades buscando o melhor resultado para os ofertantes.

<sup>(3)</sup> Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia, do Acionista Vendedor e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos [assumidas exclusivamente pela Companhia].

<sup>(4)</sup> Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).

<sup>(5)</sup> Incluídos os custos estimados com traduções, gráfica e outros.

<sup>(6)</sup> Sem levar em consideração a colocação das Ações Adicionais e das Ações Suplementares.

Não há outra remuneração devida pela Companhia ou pelo Acionista Vendedor às Instituições Participantes da Oferta (com exceção aos Coordenadores da Oferta, com relação a ganhos decorrentes da atividade de estabilização) ou aos Agentes de Colocação Internacional, exceto pela descrita acima, bem como não existe nenhum tipo de remuneração que dependa do Preço por Ação.

**[Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A Companhia arcará com as despesas relacionadas à Oferta, bem como arcará juntamente com os Acionistas Vendedores com as comissões da Oferta, o que impactará os valores líquidos a serem recebidos no âmbito da Oferta e poderá afetar adversamente os resultados da Companhia no período subsequente à realização da mesma”, na página 89 deste Prospecto.]**

### Instituições Participantes da Oferta

As Instituições Consorciadas serão convidadas pelos Coordenadores da Oferta, em nome da Companhia e do Acionista Vendedor, para participar da colocação das Ações.

### Público Alvo

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação das Ações para (i) Investidores Não Institucionais, em conformidade com os procedimentos previstos para a Oferta de Varejo, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva; e (ii) Investidores Institucionais, no âmbito da Oferta Institucional.

## Cronograma Estimado da Oferta

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta:

#	Eventos	Data <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	[•]
2.	Disponibilização do Aviso ao Mercado (sem logotipos das Instituições Consorciadas) Disponibilização deste Prospecto Preliminar	[•]
3.	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> ) Início do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	[•]
4.	Nova disponibilização do Aviso ao Mercado (com logotipos das Instituições Consorciadas)	[•]
5.	Início do Período de Reserva Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	[•]
6.	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	[•]
7.	Encerramento do Período de Reserva  Encerramento das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> ) Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Fixação do Preço por Ação	[•]
8.	Aprovação do Preço por Ação Assinatura do Contrato de Colocação, do Contrato de Colocação Internacional e dos demais contratos relacionados à Oferta Início do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares	[•]
9.	Concessão dos registros da Oferta pela CVM Disponibilização do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	[•]
10.	Início de negociação das Ações no Novo Mercado	[•]
11.	Data de Liquidação	[•]
12.	Data limite do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares	[•]
13.	Data limite para a liquidação de Ações Suplementares	[•]
14.	Data limite para a disponibilização do Anúncio de Encerramento	[•]

<sup>(1)</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Companhia, do Acionista Vendedor e dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, segundo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Será admitido o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado, para subscrição/aquisição das Ações que somente serão confirmadas pelo adquirente após o início do Prazo de Distribuição.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, este cronograma será alterado nos termos da Instrução CVM 400. Quaisquer Anúncios de Retificação serão informados por meio de divulgação de Aviso ao Mercado nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia, do Acionista Vendedor, dos Coordenadores da Oferta, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM. Para informações sobre “Procedimento de Distribuição na Oferta”, “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, “Suspensão ou Cancelamento da Oferta” e “Inadequação da Oferta” na página 66 deste Prospecto.

Para mais informações sobre os prazos, condições e preço de revenda no caso de alienação das Ações integralizadas/liquidadas pelos Coordenadores da Oferta, em decorrência do exercício da Garantia Firme de Liquidação, nos termos descritos no Contrato de Colocação, ver “Informações sobre a Oferta – Características Gerais da Oferta - Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação” na página 62 deste Prospecto.

A Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta realizarão apresentações aos investidores (*roadshow*), no Brasil e no exterior, no período compreendido entre a data deste Prospecto e a data em que for determinado o Preço por Ação.

## Procedimento da Oferta

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Ações por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, (i) a Oferta de Varejo, destinada a Investidores Não Institucionais; e (ii) a Oferta Institucional, destinada a Investidores Institucionais, conforme descritas adiante, observado o disposto na Instrução CVM 400 e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Os Coordenadores da Oferta, com a anuência da Companhia e do Acionista Vendedor, elaborarão plano de distribuição das Ações, nos termos do artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400 e do Regulamento do Novo Mercado, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual levará em conta a criação de uma base acionária diversificada de acionistas e relações da Companhia, do Acionista Vendedor e dos Coordenadores da Oferta com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta, da Companhia e do Acionista Vendedor, observado que os Coordenadores da Oferta assegurarão (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo a todos os investidores; e (iii) o recebimento prévio, pelas Instituições Participantes da Oferta, dos exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto aos Coordenadores da Oferta.

O público alvo da Oferta consiste em:

- (i) investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimentos registrados na B3, nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil, que realizaram Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, observados, para esses investidores, em qualquer hipótese, o valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), nos termos da Instrução da CVM 539; e
- (ii) investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, nos termos da regulamentação em vigor, em qualquer caso, que não sejam considerados Investidores Não Institucionais, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados e profissionais nos termos da regulamentação da CVM, em todos os casos, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil (inexistindo para estes valores mínimo ou máximo de investimento), nos termos da Instrução da CVM 539, em todos os casos, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como os Investidores Estrangeiros.

Para os fins da presente Oferta, e nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM 505 serão consideradas pessoas vinculadas à Oferta os investidores que sejam (i) controladores e/ou administradores da Companhia e/ou do Acionista Vendedor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição das Ações, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais

profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional atinentes à Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuges ou companheiros, ascendentes, filhos menores e colaterais até o 2º grau das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 para proteção (hedge) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência, são permitidas na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400, desde que: (i) tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas e (ii) se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. **Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações”, na página 88 deste Prospecto Preliminar.**

**Não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Assim, caso não haja demanda para a subscrição/aquisição da totalidade das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) por parte dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais até a data da conclusão do Procedimento de Bookbuilding, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento automaticamente cancelados. Neste caso, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de três dias úteis, contados da data de disponibilização de comunicado neste sentido. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Na medida que o regime de distribuição da Oferta é o de garantia firme de liquidação e não será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em adquirir a totalidade das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) até a conclusão do Procedimento de Bookbuilding”, na página 86 deste Prospecto.**

[Não haverá contratação de formador de mercado para esta Oferta.]

### **Oferta de Varejo**

A Oferta de Varejo será realizada exclusivamente junto a Investidores Não Institucionais que realizarem solicitação de reserva antecipada mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva (período compreendido entre [•] de 2020, inclusive, e [•] de 2020, inclusive), ou, no caso de Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas (período compreendido entre [•] de 2020, inclusive, e [•] de 2020, inclusive), observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva, nas condições descritas abaixo.

Nos termos da Deliberação da CVM nº 860, de 22 de julho de 2020 (“Deliberação CVM 860”), com respaldo no parágrafo 2º do artigo 85 da Lei das Sociedades por Ações, no caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor Não Institucional vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, o Pedido de Reserva preenchido por referido Investidor Não Institucional passará a ser o documento de aceitação de que trata a Deliberação CVM 860 por meio do qual referido Investidor Não Institucional aceitou participar da Oferta e subscrever/adquirir e integralizar/liquidar as Ações que vierem a ser a ele alocadas.

Os Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderão realizar Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, o qual terminará em data que antecederá em pelo menos sete dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que aqueles Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas que não realizarem seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas terão seus Pedidos de Reserva cancelados, em caso de excesso de demanda superior a um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas que realizarem seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não terão seus Pedidos de Reserva cancelados mesmo no caso de excesso de demanda superior a um terço das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares).

No contexto da Oferta de Varejo e considerando o esforço mínimo de dispersão acionária previsto no artigo 12 do Regulamento do Novo Mercado, caso haja demanda e a critério dos Coordenadores da Oferta, o montante de, no mínimo, 10% e, no máximo, 20% do total das Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) será destinado, prioritariamente, à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva.

Na eventualidade da totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais ser superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, haverá rateio, conforme disposto no item (h) abaixo.

Os Pedidos de Reserva poderão ser efetuados por Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos itens (b), (c), (e), e nas seções “Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta” e “Violação de Normas de Conduta”, a partir das páginas 60 e 63, respectivamente, deste Prospecto, observadas as condições do Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições:

- (a) os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta de Varejo deverão realizar reservas de Ações junto a uma única Instituição Consorciada, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, nos termos da Deliberação CVM 476, durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, observados, em qualquer hipótese, os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva;
- (b) o **Investidor Não Institucional que seja Pessoa Vinculada deverá indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de, não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva cancelado pela respectiva Instituição Consorciada**. Caso seja verificado excesso de demanda superior a um terço da quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), não será permitida a colocação, pelas Instituições Consorciadas, de Ações junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, com exceção daqueles realizados durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas;

- (c) cada Investidor Não Institucional poderá estipular, no respectivo Pedido de Reserva, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação, conforme previsto no §3º do artigo 45 da Instrução CVM 400, sem necessidade de posterior confirmação. Caso o Investidor Não Institucional estipule um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva abaixo do Preço por Ação, seu Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Consorciada;
- (d) após a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a quantidade de Ações a ser subscrita/adquirida e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional, pela Instituição Consorciada que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, até as 12:00 horas do dia útil imediatamente posterior à data de disponibilização do Anúncio de Início, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva, ressalvada a possibilidade de rateio prevista na alínea (h) abaixo;
- (e) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento à vista do valor indicado na alínea (d) acima, junto à Instituição Consorciada com que tenha realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, até as 10:30 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado irá garantir a liquidação por parte do Investidor Não Institucional e cancelará automaticamente tal Pedido de Reserva;
- (f) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará, de acordo com o Contrato de Colocação, desde que efetuado o pagamento previsto no item (e) acima, a cada Investidor Não Institucional, o número de Ações correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, ressalvada a possibilidade de desistência prevista na seção “Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta”, a partir da página 60 deste Prospecto, as possibilidades de cancelamento previstas nos itens (b), (c), (e) e na seção “Violação e Normas de Conduta”, a partir da página 63 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio prevista no item (h) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento não considerará a referida fração, devendo ser considerada somente a quantidade inteira de Ações;
- (g) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais seja igual ou inferior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não Institucionais integralmente atendidos em todas as suas reservas e eventuais sobras no lote ofertado aos Investidores Não Institucionais, destinadas a Investidores Institucionais; e
- (h) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, será realizado rateio das Ações da seguinte forma: (i) a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas a Investidores Não Institucionais entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem apresentado Pedido de Reserva, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e a quantidade total de Ações destinadas à Oferta de Varejo, desconsiderando-se as frações de Ações até o limite de R\$3.000,00 (três mil reais) por Investidor Não Institucional, e (ii) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem (i) acima, será efetuado o rateio proporcional das Ações destinadas a Investidores Não Institucionais remanescentes entre todos os Investidores Não Institucionais, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Ações. Opcionalmente, a critério dos Coordenadores da Oferta, a quantidade de Ações destinadas a Investidores Não Institucionais poderá ser aumentada para que os pedidos excedentes dos Investidores Não Institucionais possam ser, total ou parcialmente, atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, será observado o critério de rateio descrito neste item.

**Para as hipóteses de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, veja a seção “Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta”, a partir da página 60 deste Prospecto.**

Os Investidores Não Institucionais deverão realizar a subscrição/aquisição das Ações mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento aqui descrito.

As Instituições Consorciadas somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

**Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização dos Pedidos de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e as condições estipulados no Pedido de Reserva, sobretudo os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes, deste Prospecto e do Formulário de Referência, especialmente as seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, a partir das páginas 21 e 83, respectivamente, bem como o item “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, a partir da página 512 deste Prospecto; (ii) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta exigirá a manutenção de recursos em conta aberta e/ou mantida junto a ela para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Consorciada; e (iv) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Consorciada.**

### **Oferta Institucional**

A Oferta Institucional será realizada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Institucionais.

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, até o limite estabelecido, as Ações remanescentes são destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, inexistindo valores mínimo e máximo de investimento e assumindo cada Investidor Institucional a obrigação de verificar se está cumprindo os requisitos acima para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso o número de Ações objeto de intenções de investimento recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*, na forma do artigo 44 da Instrução CVM 400, exceda o total de Ações remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos e condições descritos acima, terão prioridade no atendimento de suas respectivas intenções de investimento os Investidores Institucionais que, a critério da Companhia, do Acionista Vendedor, dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, levando em consideração o disposto no plano de distribuição, nos termos do §3º do artigo 33 da Instrução CVM 400 e do Regulamento do Novo Mercado, melhor atendam ao objetivo desta Oferta de criar uma base diversificada de acionistas, formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Até as 16:00 horas do primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização do Anúncio de Início, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional informarão aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou fac-simile, sobre a Data de Liquidação, a quantidade de Ações que cada Investidor Institucional deverá subscrever/adquirir e o Preço por Ação. A entrega das Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) alocadas deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante pagamento em moeda corrente nacional, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, do valor resultante do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações Suplementares) alocadas ao Investidor Institucional, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Colocação.

No contexto da Oferta Institucional, e conforme dispõe a Deliberação CVM 860, a subscrição/aquisição das Ações deverá ser formalizada mediante ato de aceitação da Oferta pelo Investidor Institucional, o qual deverá ser realizado junto ao Coordenador com o qual tiver efetuado sua ordem de investimento e, nos termos da Deliberação CVM 860, deverá, no mínimo, (i) conter as condições de subscrição/aquisição e de integralização/liquidação das Ações, (ii) esclarecer que não será admitida a distribuição parcial da Oferta (exceto pelas Ações Adicionais e pelas Ações Suplementares), (iii) conter esclarecimento sobre a condição de Pessoa Vinculada (ou não) à Oferta, e (iv) conter declaração de que obteve cópia dos Prospectos, observado que tal formalização poderá ocorrer, inclusive, mediante o preenchimento e entrega, ao Coordenador com o qual tiver efetuado sua ordem de investimento, do modelo de termo de aceitação da Oferta previamente apresentado à CVM (“Termo de Aceitação”). As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional, nos termos da Lei nº 4.131, da Resolução CMN 4.373 e da Instrução CVM 560.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, , mediante a coleta de intenções de investimento até o limite de 20% (vinte por cento) das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a um terço das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as ordens de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas.

[A vedação de colocação disposta no artigo 55 da Instrução CVM 400 não se aplica às instituições financeiras contratadas como formador de mercado, conforme previsto no parágrafo único do artigo 55.] Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo ações ordinárias de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de *total return swap*) são permitidas na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400, desde que: (i) tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas e (ii) se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. **Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações”, na página 88 deste Prospecto.**

A participação dos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário. **Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam consideradas Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário”, na página 85 deste Prospecto Preliminar.**

### **Prazos da Oferta**

Nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400, o prazo para a distribuição das Ações terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, com data estimada para ocorrer em [•] de [•] de 2020, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, e será encerrado na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, limitado ao prazo máximo de seis meses, contado a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, com data máxima estimada para ocorrer em [•] de [•] de 2020, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

As Instituições Participantes da Oferta terão o prazo de até dois dias úteis, contados da data de divulgação do Anúncio de Início, para efetuar a colocação das Ações. A liquidação física e financeira da Oferta deverá ser realizada até o último dia do Período de Colocação, exceto com relação à distribuição de Ações Suplementares, cuja liquidação física e financeira deverá ser realizada até o segundo dia útil contado da(s) respectiva(s) data(s) de exercício da Opção de Ações Suplementares. As Ações serão entregues aos respectivos investidores até as 16:00 horas da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação das Ações Suplementares, conforme o caso.

A data de início da Oferta será divulgada mediante a divulgação do Anúncio de Início em conformidade com o artigo 54-A da Instrução CVM 400. O término da Oferta e seu resultado serão anunciados mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

### **Contrato de Colocação e Contrato de Colocação Internacional**

O Contrato de Colocação será celebrado pela Companhia, pelo Acionista Vendedor e pelos Coordenadores da Oferta, tendo como interveniente anuente a B3. De acordo com os termos do Contrato de Colocação, os Coordenadores da Oferta concordaram em distribuir, em regime de garantia firme de liquidação de forma individual e não solidária, na proporção e até o limite individual de garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, a totalidade das Ações, diretamente ou por meio das Instituições Consorciadas, em conformidade com as disposições da Instrução CVM 400 e observados os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3.

Os Coordenadores da Oferta prestarão Garantia Firme de Liquidação, conforme disposto na seção “Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação”, na página 62 deste Prospecto.

Nos termos do Contrato de Colocação Internacional, a ser celebrado na mesma data de celebração do Contrato de Colocação, os Agentes de Colocação Internacional realizarão os esforços de colocação das Ações no exterior.

O Contrato de Colocação e o Contrato de Colocação Internacional estabelecem que a obrigação dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional de efetuarem o pagamento pelas Ações está sujeita a determinadas condições, como a ausência de eventos adversos relevantes na Companhia e no Acionista Vendedor e em seus negócios, a execução de certos procedimentos pelos auditores independentes da Companhia, entrega de opiniões legais pelos assessores jurídicos da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, bem como a assinatura dos Instrumentos de *Lock-Up* pela Companhia, seus Administradores e Acionista Vendedor, dentre outras providências necessárias.

De acordo com o Contrato de Colocação e com o Contrato de Colocação Internacional, a Companhia e o Acionista Vendedor assumiram a obrigação de indenizar os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências.

O Contrato de Colocação Internacional obriga a Companhia, bem como obriga o Acionista Vendedor, a indenizarem os Agentes de Colocação Internacional caso eles venham a sofrer perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*. O Contrato de Colocação Internacional possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais. Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia e contra o Acionista Vendedor no exterior. Estes procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nestes processos. Se eventualmente a Companhia for condenada em um processo no exterior em relação a incorreções relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, se envolver valores elevados, tal condenação poderá ocasionar um impacto significativo e adverso na Companhia. **Para informações adicionais, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de colocação no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil”, na página 87 deste Prospecto.**

O Contrato de Colocação estará disponível para consulta, ou obtenção de cópia, a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início nos endereços dos Coordenadores da Oferta indicados na seção “Disponibilização de Avisos e Anúncios da Oferta” na página 67 deste Prospecto.

### **Suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta**

Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo, incluindo o Formulário de Referência a eles anexo, que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores Não Institucionais, ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 45, §4º, da Instrução CVM 400; (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (iii) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, e/ou (iv) o Preço por Ação seja fixado abaixo de 20% do preço inicialmente indicado considerando um preço por Ação que seja o resultante da aplicação de 20% sobre o valor máximo da Faixa Indicativa, sendo que o valor resultante da aplicação de 20% deverá ser descontado do valor mínimo da Faixa Indicativa, nos termos do artigo 6º do Anexo II do Código ANBIMA e do item 21 do Ofício-Circular CVM/SRE, poderão os Investidores Não Institucionais desistir de seus respectivos Pedidos de Reserva sem quaisquer ônus, nos termos abaixo descrito.

A revogação, suspensão, cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de Anúncio de Retificação disponibilizado nas páginas da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, indicadas na seção “Informações Adicionais” a partir da página 66 deste Prospecto, mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, bem como sua nova divulgação (com os logotipos das Instituições Consorciadas) e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta, ou da ocorrência de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, as Instituições Consorciadas deverão acautelar-se e certificar-se, no momento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições estabelecidas. Caso o Investidor Não Institucional já tenha aderido à Oferta, cada Instituição Consorciada deverá comunicar diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação ao Investidor Não Institucional que tenha efetuado Pedido de Reserva junto a tal Instituição Consorciada a respeito da modificação efetuada. Em tais casos, o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu Pedido de Reserva, nos termos acima descritos, até as 16:00 horas do quinto dia útil subsequente à data em que for disponibilizado o Anúncio de Retificação ou à data de recebimento, pelo Investidor Não Institucional, da comunicação direta pela Instituição Consorciada acerca da suspensão ou modificação da Oferta.

**Caso o Investidor Não Institucional não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva, nos termos descritos acima, seu respectivo Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento do valor total de seu investimento.**

Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento e decida desistir do Pedido de Reserva nas condições previstas acima, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que, caso venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de três dias úteis contados da data de disponibilização de comunicado neste sentido.

Na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta, (ii) resilição do Contrato de Colocação, (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta que torne ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores; ou, ainda, (v) em qualquer outra hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva em função de expressa disposição legal, cada uma das Instituições Consorciadas que tenha recebido Pedidos de Reserva comunicará ao respectivo Investidor Não Institucional sobre o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio, e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, no prazo máximo de três dias contados da data de disponibilização de comunicado neste sentido.

A rescisão do Contrato de Colocação importará no cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 19, §4º, da Instrução CVM 400.

## **Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação**

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e de sua respectiva nova divulgação (com os logotipos das Instituições Consorciadas), a disponibilização deste Prospecto, o encerramento do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a concessão do registro da Companhia como emissora de valores mobiliários sob a categoria “A” pela CVM, a celebração do Contrato de Colocação e do Contrato de Colocação Internacional, a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a celebração e entrega, aos Coordenadores da Oferta, dos Instrumentos de *Lock-Up*, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a colocação das Ações (sem considerar as Ações Suplementares) em mercado de balcão não organizado, em regime de garantia firme de liquidação, prestada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, na proporção e até os limites individuais abaixo descritos e demais disposições previstas no Contrato de Colocação:

<b>Coordenador da Oferta</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Percentual (%)</b>
Coordenador Líder .....	[•]	[•]
BTG Pactual .....	[•]	[•]
Santander .....	[•]	[•]
XP .....	[•]	[•]
<b>Total.....</b>	<b>[•]</b>	<b>100,00%</b>

A proporção prevista na tabela acima poderá ser realocada de comum acordo entre os Coordenadores da Oferta.

A Garantia Firme de Liquidação consiste na obrigação individual e não solidária dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, de integralizar/adquirir as Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações Suplementares) que tenham sido subscritas/adquiridas, porém não integralizadas/liquidadas, no Brasil, pelos seus respectivos investidores na Data de Liquidação, na proporção e até o limite individual de garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação. A Garantia Firme de Liquidação é vinculante a partir do momento em que, cumulativamente, for concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, forem concedidos os registros da Companhia como emissora de valores mobiliários sob a categoria “A” pela CVM e da Oferta pela CVM, assinados e cumpridas as condições suspensivas previstas no Contrato de Colocação e no Contrato de Colocação Internacional e cumpridas as condições suspensivas neles previstas, disponibilizado o Prospecto Definitivo e divulgado o Anúncio de Início.

Caso as Ações, objeto de Garantia Firme de Liquidação efetivamente subscritas/adquiridas por investidores não sejam totalmente integralizadas/liquidadas por estes até a Data de Liquidação, cada Coordenador da Oferta, observado o disposto no Contrato de Colocação, subscreverá/adquirirá, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual da Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, de forma individual e não solidária, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da Garantia Firme de Liquidação prestada pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação e (ii) o número de Ações objeto da Garantia Firme de Liquidação efetivamente subscritas/adquiridas e integralizadas/liquidadas, no Brasil, por investidores no mercado, multiplicada pelo Preço por Ação.

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI da Instrução CVM 400, em caso de exercício da Garantia Firme de Liquidação, caso os Coordenadores da Oferta, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Colocação, tenham interesse em vender tais Ações antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de venda dessas Ações será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que as operações realizadas em decorrência das Atividades de Estabilização não estarão sujeitas a tais limites.

## **Estabilização dos Preços das Ações**

O Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, após notificação aos demais Coordenadores da Oferta, poderá, a seu exclusivo critério, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, no âmbito da Oferta, dentro de trinta dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual será previamente submetido à análise e aprovação da CVM e da B3, nos termos do artigo 23, §3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476, antes da divulgação do Anúncio de Início.

Não existe obrigação por parte do Agente Estabilizador ou da Corretora de realizar operações bursáteis e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas e retomadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das ações ordinárias de emissão da Companhia no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.

O Contrato de Estabilização estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Agente Estabilizador e à CVM a partir da data de divulgação do Anúncio de Início nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais” a partir da página 66 deste Prospecto.

## **Violações das Normas de Conduta**

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento pelas Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no termos de adesão ao Contrato de Colocação, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as ações ordinárias de emissão da Companhia, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400 e no Código ANBIMA, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Ações no âmbito da Oferta, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e a Instituição Consorciada deverá informar imediatamente aos respectivos investidores de quem tenha recebido Pedidos de Reserva sobre referido cancelamento, devendo ser restituídos pela Instituição Consorciada integralmente aos respectivos investidores os valores eventualmente dados em contrapartida às Ações, no prazo máximo de até três dias úteis contados da data de disponibilização de comunicado neste sentido, sem reembolso de custos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis sobre os valores pagos, inclusive, em função do IOF/Câmbio, e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada, (ii) arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores, (iii) indenizará, manterá indene e isentará os Coordenadores da Oferta, suas afiliadas e respectivos administradores, acionistas, sócios, funcionários e empregados, bem como os sucessores e cessionários dessas pessoas por toda e qualquer perda que estes possam incorrer; e (iv) poderá ter suspenso, por um período de seis meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de quaisquer dos Coordenadores da Oferta. Os Coordenadores da Oferta não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas intenções de investimento e/ou Pedidos de Reserva cancelados por força do descredenciamento da Instituição Consorciada.

## **Direitos, vantagens e restrições das Ações**

As Ações conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos aos atuais titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos em seu estatuto social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, conforme vigentes nesta data, dentre os quais se destacam os seguintes:

- a) direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, sendo que cada ação ordinária corresponde a um voto;
- b) observadas as disposições aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, direito ao dividendo obrigatório, em cada exercício social, não inferior a 25% do lucro líquido de cada exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, e dividendos adicionais eventualmente distribuídos por deliberação da assembleia geral ou pelo Conselho de Administração;
- c) no caso de liquidação da Companhia, direito ao recebimento dos pagamentos relativos ao remanescente do seu capital social, na proporção da sua participação no capital social da Companhia, nos termos do artigo 109, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações;
- d) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições asseguradas ao(s) acionista(s) controlador(es), no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle sobre a Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhe assegurar tratamento igualitário àquele dado aos acionistas controladores (*tag along*);
- e) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia em oferta pública de aquisição de ações a ser realizada pela Companhia ou pelos acionistas controladores da Companhia, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de saída da Companhia do Novo Mercado, por, no mínimo, obrigatoriamente, seu valor justo, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e/ou acionistas controladores;
- f) direito ao recebimento de dividendos integrais e demais distribuições pertinentes às ações ordinárias que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de disponibilização do Anúncio de Início; e
- g) todos os demais benefícios conferidos aos titulares das ações ordinárias pela Lei das Sociedades por Ações, pelo Regulamento do Novo Mercado e pelo estatuto social da Companhia.

Para mais informações sobre os direitos, vantagens e restrições das ações ordinárias de emissão da Companhia, veja a seção “18. Valores Mobiliários” do Formulário de Referência, a partir da página 859 deste Prospecto.

## **Negociação das Ações na B3**

A partir do dia útil seguinte à data de divulgação do Anúncio de Início, as ações ordinárias de emissão da Companhia, incluindo as Ações, serão negociadas no segmento Novo Mercado da B3.

As principais regras relativas ao Regulamento do Novo Mercado encontram-se resumidas no item “12.12 – Outras Informações Relevantes” do Formulário de Referência, a partir da página 789 deste Prospecto. Para informações adicionais sobre a negociação das Ações na B3, consulte uma instituição autorizada a operar na B3.

**Recomenda-se a leitura, além deste Prospecto Preliminar e do Formulário de Referência a ele anexo, para informações adicionais sobre a Companhia, incluindo seu setor de atuação, suas atividades e situação econômica e financeira, e os fatores de risco que devem ser considerados antes da decisão de investimento nas Ações, em especial a seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência da Companhia, e do item “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações”, deste Prospecto.**

#### **Acordos de restrição à venda de Ações (Instrumentos de *Lock-up*)**

A Companhia, o Acionista Vendedor e os administradores obrigar-se-ão perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional a celebrar os Instrumentos de *Lock-Up*, pelo período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início e observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional e/ou nos respectivos Instrumentos de *Lock-up*, por meio dos quais estes não poderão, direta ou indiretamente, (i) ofertar, vender, contratar a venda, empenhar ou de outro modo dispor dos valores mobiliários sujeitos ao *Lock-up*; (ii) ofertar, vender, emitir, contratar a venda, contratar a compra ou outorgar quaisquer opções, ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por ações, ou realizar qualquer operação que teriam mesmo efeito; (iii) celebrar qualquer contrato de swap, hedge ou qualquer outro arranjo que transfira a outros, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade dos valores mobiliários sujeitos ao *Lock-up*; ou (iv) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) a (iii). A vedação não se aplicará nas hipóteses descritas no artigo 48, inciso II da Instrução CVM 400, assim como nas hipóteses descritas nos Instrumentos de *Lock-up*.

As vedações listadas acima não se aplicarão nas hipóteses de: (i) doações de boa-fé, desde que, antes de tal doação, o respectivo donatário declare por escrito estar vinculado e de acordo com os termos do Instrumento de *Lock-up*; (ii) transferências a um *trust* em benefício direto ou indireto do próprio signatário do Instrumento de *Lock-up* e/ou de familiares imediatos do mesmo, desde que, antes de tal transferência, o *trust* declare por escrito estar vinculado e de acordo com os termos do Instrumento de *Lock-up*; (iii) transferências a quaisquer coligadas (sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico) conforme definidas na Regra 405 do Securities Act, dos signatários do Instrumento de *Lock-up*, desde que, antes de tal transferência, o respectivo beneficiário declare por escrito estar vinculado e de acordo com os termos do Instrumento de *Lock-up*; (iv) transferências realizadas pelos acionistas controladores da Companhia em razão de penhor ou alienação fiduciária em razão de empréstimos pessoais ou para companhias em tais pessoas detenham participação societária, sendo que os terceiros envolvidos em tais transferências pode executar, exercitar ou de outra forma dispor dos direitos dos valores mobiliários sujeitos ao *Lock-up*, desde que tal penhor ou alienação fiduciária não exceda 20% do total do capital social detido pelos acionistas controladores na Companhia e desde que, ainda, antes de tal transferência, o terceiro envolvido em tal transferência declare por escrito estar vinculado e de acordo com os termos do Instrumento de *Lock-up*; (v) transferências realizadas para fins de empréstimo de ações pelo signatário do Instrumento de *Lock-up* para um Coordenador da Oferta ou a qualquer instituição indicada por tal Coordenador da Oferta, de um determinado número de ações ordinárias de emissão da Companhia para fins de realização das atividades de estabilização do preço das Ações, nos termos do Contrato de Colocação e do Contrato de Estabilização; e (vi) transferências em conexão com a venda de valores mobiliários recebidos exclusivamente em decorrência do exercício de opções nos termos de qualquer plano de opções de compra de ações da Companhia.

**A venda ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial das ações poderá prejudicar o valor de negociação das ações de emissão da Companhia. Para mais informações sobre os riscos relacionados à venda de volume substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia, veja o fator de risco “A venda, ou a percepção de potencial venda, de quantidades significativas das ações de emissão da Companhia, após a conclusão da Oferta e o período de Lock-up, poderá afetar negativamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre a Companhia”, na seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações” na página 83 deste Prospecto Preliminar.**

#### **Instituição financeira responsável pela escrituração das Ações**

A instituição financeira contratada para a prestação dos serviços de escrituração, custódia e transferência das ações ordinárias de emissão da Companhia é a Itaú Corretora de Valores S.A.

#### **Inadequação da Oferta**

O investimento em ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que a Companhia atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em ações é um investimento em renda variável, não sendo, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir as Ações ou, com relação à qual o investimento nas Ações seria, no entendimento da Companhia, do Acionista Vendedor e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.

#### **Condições a que a Oferta esteja submetida**

A realização da Oferta não está submetida a nenhuma condição, exceto pelas condições de mercado.

#### **Informações adicionais**

A subscrição/aquisição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. **Recomenda-se aos potenciais investidores, incluindo-se os Investidores Institucionais, que leiam este Prospecto Preliminar, em especial as seções “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações” e “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia”, a partir das páginas 21 e 83, respectivamente, bem como a seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência antes de tomar qualquer decisão de investir nas Ações.**

Os Coordenadores da Oferta recomendam fortemente que os Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos ao pagamento do Preço por Ação e à liquidação da Oferta. **É recomendada a todos os investidores a leitura deste Prospecto e do Formulário de Referência antes da tomada de qualquer decisão de investimento.**

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto Preliminar e acesso aos anúncios e avisos referentes à Oferta ou informações adicionais sobre a Oferta ou, ainda, realizar reserva das Ações, deverão dirigir-se aos seguintes endereços da Companhia, dos Coordenadores da Oferta e/ou das Instituições Participantes da Oferta indicadas abaixo ou junto à CVM.

## **Companhia**

### **CFL INC PAR S.A.**

Av. Doutor Nilo Peçanha, 2.825, conj. 1008  
Chácara das Pedras – CEP 91330-001, Porto Alegre, RS  
At.: Sr. Pedro Nocetti  
Tel.: +55 (51) 3018-6531  
[<https://www.cfl.com.br/ri>] (neste website, clicar no Prospecto Preliminar).

## **Coordenadores da Oferta**

### **Banco Itaú BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares  
CEP 04538-132, São Paulo, SP  
At.: Sra. Renata Dominguez  
Tel.: + 55 (11) 3708-8876  
<http://www.itau.com.br/itaubbba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em “CFL INC PAR SA” e, posteriormente, clicar em “2020” e, em seguida, em “Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)”, por fim em “Prospecto Preliminar”).

### **Banco BTG Pactual S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar  
CEP 04538-133, São Paulo, SP  
At.: Sr. Fábio Nazari  
Tel.: + 55 (11) 3383-2000  
<https://www.btgpactual.com/home/investment-bank> (neste website acessar “Mercado de Capitais – Download”, depois clicar em “2020” e, a seguir, logo abaixo de “Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações da CFL INC PAR S.A.”, clicar em “Prospecto Preliminar”).

### **Banco Santander (Brasil) S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041  
CEP 04543-011, São Paulo, SP  
At.: Sr. José Pedro Leite da Costa  
Tel.: +55 (11) 3553-3489  
<https://www.santander.com.br/prospectos/> (neste website, acessar o link “Ofertas em andamento”, posteriormente identificar “IPO CFL” e selecionar o link “Prospecto Preliminar”).

### **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Chedid Jafet, 75, Torre Sul, 30º andar  
CEP 04551-065, São Paulo, SP  
At.: Sr. Vitor Saraiva  
Tel.: +55 (11) 4871-4277  
[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da CFL INC PAR S.A.” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

## **Disponibilização de avisos e anúncios da Oferta**

O AVISO AO MERCADO, BEM COMO SUA NOVA DISPONIBILIZAÇÃO (COM O LOGOTIPO DAS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS), O ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA COMPANHIA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA INDICADAS ABAIXO, DA CVM E DA B3.

Nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 400, o Acionista Vendedor foi dispensado pela CVM de divulgar o Aviso ao Mercado, bem como sua nova disponibilização (com o logotipo das Instituições Consorciadas), o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais Anúncios de Retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta.

### **Companhia**

#### **CFL INC PAR S.A.**

[<https://www.cfl.com.br/ri>] (neste *website*, clicar no documento correspondente).

### **Coordenadores da Oferta**

#### **Banco Itaú BBA S.A.**

<http://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/> (neste website, acessar “CFL INC PAR SA” e, posteriormente, clicar em “2020” e, em seguida, em “Oferta Pública Inicial de Ações (IPO)”, por fim clicar em “Aviso ao Mercado”).

#### **Banco BTG Pactual S.A.**

<https://www.btgpactual.com/home/investment-bank> (neste website acessar “Mercado de Capitais – Download”, depois clicar em “2020” e, a seguir, logo abaixo de “Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações da CFL INC PAR”, clicar no título do documento correspondente).

#### **Banco Santander (Brasil) S.A.**

<https://www.santander.com.br/prospectos/> (neste website, acessar o link “Ofertas em andamento”, posteriormente identificar “IPO CFL” e selecionar o link específico do documento correspondente).

#### **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website, clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da CFL INC PAR S.A.” e, então, clicar no título específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

### **Instituições Consorciadas**

Informações adicionais sobre as Instituições Consorciadas podem ser obtidas nas dependências das Instituições Consorciadas credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

Este Prospecto também estará disponível nos seguintes endereços e *websites*: (i) **CVM**, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) – neste website acessar em “Central de Sistemas” na página inicial, acessar “Ofertas Públicas”, em seguida, na tabela de “Primárias”, clicar no item “Ações”, depois, na página referente a “Ofertas Primárias em Análise”, na tabela “Oferta Inicial (IPO) – Volume em R\$”, acessar o link referente ao “CFL INC PAR S.A.” e, posteriormente, clicar no link referente ao Prospecto Preliminar disponível); e (ii) B3 ([http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/) – neste website acessar “Empresas”, depois clicar em “CFL INC PAR S.A.”, posteriormente acessar “Prospecto Preliminar”).

Este Prospecto não constitui uma oferta de venda de Ações nos Estados Unidos ou em qualquer outra jurisdição em que a venda seja proibida, sendo que não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil. As Ações não poderão ser ofertadas ou vendidas nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas *U.S. persons*, conforme definido no Regulamento S, sem que haja o registro sob o *Securities Act*, ou de acordo com uma isenção de registro nos termos do *Securities Act*. A Companhia e os Coordenadores da Oferta não pretendem registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

**Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre a Companhia e a Oferta, a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta alertam os investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes deste Prospecto Preliminar, do Prospecto Definitivo e do Formulário de Referência.**

**LEIA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES “SUMÁRIO DA COMPANHIA – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPANHIA” E “FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES” A PARTIR DA PÁGINA 83 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, BEM COMO A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À COMPANHIA, À OFERTA E SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE AÇÕES QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que os registros da Oferta foram requeridos junto à CVM em [•] de [•] de 2020.

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

Não há inadequação específica da Oferta a certo grupo ou categoria de investidor. Como todo e qualquer investimento em valores mobiliários de renda variável, o investimento nas Ações apresenta riscos e possibilidade de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimentos. Portanto, uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos negócios da Companhia, já que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.

O investimento em Ações representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor em que atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto Preliminar e no Formulário de Referência, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscriver ou adquirir Ações ou, com relação à qual o investimento em Ações seria, no entendimento da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, inadequado.

## APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

### Coordenador Líder

O Itaú BBA é o banco de atacado do conglomerado Itaú Unibanco. O Itaú BBA é resultado da fusão dos bancos BBA e das áreas corporate do Banco Itaú S.A. e Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. Em 30 de setembro de 2019, o Itaú Unibanco apresentou os seguintes resultados: ativos na ordem de R\$1,6 trilhão e uma carteira de crédito de R\$689 bilhões. A história do Itaú BBA começa com o BBA Creditanstalt, fundado em 1988 em São Paulo por Fernão Bracher e Antonio Beltran, em parceria com o Bank Austria Creditanstalt. A atuação do banco estava voltada para operações financeiras bancárias, com características de atacado, e destaque para underwriting, hedge, crédito e câmbio.

Em 1991, foi a única instituição brasileira a coordenar o consórcio de bancos estrangeiros para investimentos no programa de privatização de empresas estatais no país. Ainda no mesmo ano, recebeu autorização do BACEN para operar subsidiária em Bahamas e atender a demanda de clientes na área internacional.

Em 1994, assinou acordo de cooperação com a administradora de recursos Paribas Capital. No ano seguinte, juntou-se ao Capital Group, de Los Angeles, para formar a administradora de fundos BBA Capital. Em 1996, adquiriu a Finaciadora Mappin e criou a Fináustria, especializada em financiamento de veículos. Nessa época, já contava com sucursais em Campinas, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte.

Em 2001, o BBA tem novo parceiro de negócios, em razão da compra do Creditanstalt pelo grupo alemão HVB. No ano seguinte, a associação com o Grupo Icatu fez surgir duas empresas: a BBA Icatu Corretora e a BBA Icatu Investimentos.

No final de 2002, ocorreu a associação com o Banco Itaú S.A., surgindo assim uma nova instituição: o Itaú BBA. Com gestão autônoma para conduzir todos os negócios de clientes corporativos e banco de investimento do grupo, passa a contar com a base de capital e liquidez do Itaú e a especialização do BBA no segmento de atacado.

Em 2005, o Itaú BBA ampliou as atividades de banco de investimentos e, com isso, consolidou-se como um player de mercado em fusões e aquisições, equities e renda fixa local, conforme descrito abaixo. A partir de 2008, iniciou expansão de suas atividades em renda fixa internacional e produtos estruturados.

Em 2009, o BACEN aprovou a associação entre o Itaú e o Unibanco. O Itaú BBA uniu-se com a área corporate do Unibanco, e ainda concentrou as atividades de tesouraria institucional do grupo.

### Atividade de *Investment Banking* do Itaú BBA

A área de investment banking do Itaú BBA oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda variável, renda fixa e fusões e aquisições.

O Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento nas regiões em que atua: foi eleito cinco anos consecutivos, de 2011 a 2015, banco de investimento mais inovador da América Latina pela The Banker, para a mesma região, foi considerado o melhor banco de investimento em 2011, 2012, 2013, 2015, 2016 e 2017 pela Global Finance, mesma instituição que o apontou como o melhor investment bank do Brasil em 2009, 2012, 2013, 2014 e 2015 e como o banco mais criativo do mundo em 2016. Também em 2016, o Itaú BBA foi eleito pela Bloomberg como o melhor assessor em transações de M&A da América Latina e Caribe.

Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de Deposit Receipts (DRs), ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora de Valores S.A., que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais, além de contar com o apoio da melhor casa de research do Brasil e da América Latina, segundo a Institucional Investor. Em 2018 o Itaú BBA foi líder em emissões no mercado brasileiro em número de transações que totalizaram US\$6,1 bilhões.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. De acordo com o ranking de fusões e aquisições da Dealogic, o Itaú BBA prestou assessoria financeira a 49 transações em 2018 na América do Sul, obtendo a primeira colocação no ranking por quantidade de operações acumulando um total de US\$25,7 bilhões.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, commercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRA). Em 2014, segundo o ranking da ANBIMA, o Itaú BBA foi líder em distribuição de renda fixa local, coordenando 20% do volume total distribuído, que ultrapassou os R\$7 bilhões. Pelo mesmo ranking, o Itaú BBA ficou em segundo lugar em 2015 e 2016, tendo coordenado operações cujo volume total somou mais de US\$4 bilhões em 2015, US\$8 bilhões em 2016 e US\$6 bilhões em 2017, equivalente a 14%, 21% e 27% do total, respectivamente. Em 2018 o Itaú BBA foi líder obtendo 37% de participação sobre o volume total emitido, tendo coordenado operações cujo volume total somou aproximadamente US\$8 bilhões.

### **BTG Pactual**

Banco Pactual S.A. foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. O BTG Pactual tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões e aquisições, *wealth management*, *asset management* e *sales and trading* (vendas e negociações).

No Brasil, possui escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Porto Alegre e Recife. Possui, ainda, escritórios em Londres, Nova Iorque, Santiago, Cidade do México, Lima, Medellín, Bogotá e Buenos Aires.

Na área de *asset management*, as estratégias de investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes *private*, empresas e parceiros de distribuição. Na área de *wealth management*, o BTG Pactual oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde *asset management* a planejamento sucessório e patrimonial. O BTG Pactual também oferece serviços de *sales and trading* (vendas e negociações) em renda fixa, ações e câmbio na América Latina, tanto em mercados locais quanto internacionais. Na área de *investment banking*, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo serviços de subscrição nos mercados de dívida e ações públicos e privados, assessoria em operações de fusões e aquisições e produtos estruturados personalizados.

O BTG Pactual é o líder no ranking de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2015 pelo número de operações, participando de um total de mais de 170 operações no período, segundo o ranking da base de dados internacional Dealogic. Além disso, ficou em 1º lugar em volume e em número de ofertas em 2012 (Dealogic) e sempre em posição de liderança com base em outros rankings desde 2004 (ANBIMA e Bloomberg). Ademais, vale destacar a forte presença do banco na América Latina, tendo conquistado o 1º lugar em volume e em número de ofertas nos anos de 2013 e 2012 (Dealogic, Bloomberg e Thomson Reuters).

Demonstrando a sua força no Brasil, o BTG Pactual foi eleito em 2010, 2011 e em 2013 como o “Brazil’s Equity House of the Year”, segundo a Euromoney. O BTG Pactual foi também eleito por três vezes “World’s Best Equity House” (Euromoney, em 2003, 2004 e 2007), além de “Equity House of the Year” (IFR, 2007). Sua atuação e grande conhecimento sobre a América Latina renderam sete vezes o título de “Best Equity House Latin America” (Euromoney de 2002 a 2005, 2007, 2008 e 2013; IFR em 2013) e o título de “Best Investment Bank” (Global Finance em 2011 e World Finance em 2012). Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de *equity research*, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de “#1 Equity Research Team Latin America” em 2012, 2014 e 2015, bem como no período de 2003 a 2007 (Institutional Investor, Weighted Rankings).

Adicionalmente, sua expertise é demonstrada pela forte atuação no Brasil, onde o BTG Pactual foi reconhecido pela sua atuação nos últimos anos, como primeiro colocado no ranking da Institutional Investor de 2003 a 2009, e 2012 a 2015 e como segundo colocado em 2010 e 2011, segundo o ranking publicado pela revista Institutional Investor.

O BTG Pactual apresentou forte atuação em 2010 no mercado de ofertas públicas de renda variável, participando das ofertas de follow-on do Banco do Brasil, JBS, Even, PDG Realty, Petrobras, Lopes, Estácio Participações e Anhanguera Educacional, bem como da abertura de capital da Aliansce, Multiplus, OSX, Ecorodovias, Mills, Júlio Simões e Brasil Insurance. Esta posição foi alcançada em função do forte relacionamento do BTG Pactual com seus clientes, com sua atuação constante e de acordo com a percepção de valor agregado para suas operações, fato comprovado pela sua atuação em todas as operações de follow-on das empresas nas quais participou em sua abertura de capital. Em 2011, realizou as seguintes ofertas: follow-on de Tecnisa, Ternium, Direcional, Gerdau, BR Malls, e Kroton; e as ofertas públicas iniciais de QGEP, IMC, T4F, Magazine Luiza e Brazil Pharma. Deve-se destacar também que o BTG Pactual atuou como coordenador líder e lead settlement agent na oferta de gerdau, a qual foi registrada no brasil e SEC e coordenada apenas por bancos brasileiros. Em 2012, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Locamérica, Unicasa e de sua própria oferta pública inicial e do follow-on de Fibria, Brazil Pharma, Suzano, Taesa, Minerva, Equatorial e Aliansce. Em 2013, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Linx, Biosev, Alupar, BB Seguridade, CPFL Renováveis, Ser Educacional e CVC e do follow-on de Multiplan, BHG, Abril Educação, Iguatemi e Tupy. Em 2014, o BTG Pactual atuou como coordenador líder e agente estabilizador no follow-on da Oi S.A. Em 2015, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Par Corretora e do follow-on de telefônica Brasil e Metalúrgica Gerdau. Em 2016, o BTG Pactual participou das ofertas públicas de distribuição de ações da energisa, da Linx e da Sanepar. Em 2017, o BTG Pactual participou das ofertas públicas iniciais de distribuição de ações da Movida, IRB-Brasil Resseguros, Ômega Geração e Biotoscana Investments, bem como dos follow-ons da CCR, das Lojas Americanas, e da Alupar e, da BR Malls e do Magazine Luiza e da Rumo, e do re-IPO da Eneva. Em 2018, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de distribuição de ações da Hapvida. Em 2019, o BTG Pactual participou do IPO da Centauro da C&A e follow-on das seguintes companhias: Restoque, JHSF, BR Properties, Magazine Luiza, Unidas, LPS Brasil, CCP – Cyrela Commercial Properties, LOG Commercial Properties, Helbor, Omega Geração, EZ TEC, Banco Pan, Sinquia, Trisul, Localiza Rent A Car, Movida, Banco Inter, Hapvida, Light, Tecnisa, BTG Pactual, CPFL Energia, Totvs, Eneva e Burger King. Em 2020, o BTG Pactual participou dos follow-ons da Minerva, Cogna Educação, Positivo Tecnologia, Centauro, Via Varejo Lojas Americanas, BTG Pactual, JHSF Participações, Irani, IMC e Dimed,e do próprio BTG Pactual, assim como do IPO da Mitre Realty, Estapar, Ambipar e Quero Quero.

## Santander

O Santander é controlado pelo Banco Santander S.A., instituição com sede na Espanha fundada em 1857 ("Santander Espanha"). O Santander e/ou seu conglomerado econômico ("Grupo Santander") possui, atualmente, cerca de €1,52 trilhão em ativos, 12 mil agências e milhares de clientes em diversos países. O Santander desenvolve uma importante atividade de negócios na Europa, região em que alcançou presença no Reino Unido, por meio do Abbey National Bank Plc. Adicionalmente, atua no financiamento ao consumo na Europa, por meio do Santander Consumer, com presença em 15 países do continente e nos Estados Unidos da América.

Em 2019, o Grupo Santander registrou lucro líquido atribuído de aproximadamente €8,3 bilhões no mundo, dos quais 53% nas Américas e 28% no Brasil. Na América Latina, em 2019, o Grupo Santander possuía cerca de 4,6 mil agências e cerca de 69 mil funcionários.

Em 1957, o Grupo Santander entrou no mercado brasileiro por meio de um contrato operacional celebrado com o Banco Intercontinental do Brasil S.A. Em 1997, adquiriu o Banco Geral do Comércio S.A., em 1998 adquiriu o Banco Noroeste S.A., em 1999 adquiriu o Banco Meridional S.A. (incluindo sua subsidiária, o Banco Bozano, Simonsen S.A.) e em 2000 adquiriu o Banespa.

Em 1º de novembro de 2007, o RFS Holdings B.V., um consórcio composto pelo Santander Espanha, The Royal Bank of Scotland Group PLC, Fortis SA/NV e Fortis N.V., adquiriu 96,95% do capital do ABN AMRO, então controlador do Banco Real. Na sequência, em 12 de dezembro de 2007, o CADE aprovou sem ressalvas a aquisição das pessoas jurídicas brasileiras do ABN AMRO pelo consórcio. No primeiro trimestre de 2008, o Fortis e o Santander Espanha chegaram a um acordo por meio do qual o Santander Espanha adquiriu direito às atividades de administração de ativos do ABN AMRO no Brasil, que o Fortis havia adquirido como parte da compra pelo consórcio do ABN AMRO. Em 24 de julho de 2008, o Santander Espanha assumiu o controle acionário indireto do Banco Real. Por fim, em 30 de abril de 2009, o Banco Real foi incorporado pelo Santander e foi extinto como pessoa jurídica independente.

Com a incorporação do Banco Real, o Santander passou a ter presença em todos os segmentos do mercado financeiro, com uma gama de produtos e serviços em diferentes segmentos de clientes – pessoas físicas, pequenas e médias empresas, corporações, governos e instituições. As atividades do Santander compreendem três segmentos operacionais: banco comercial, banco global de atacado e gestão de recursos de terceiros e seguros.

O Santander oferece aos seus clientes um portfólio de produtos e serviços locais e internacionais que são direcionados às necessidades dos clientes. Produtos e serviços são oferecidos nas áreas de transações bancárias globais (*Global Transaction Banking*), mercados de crédito (*Credit Markets*), finanças corporativas (*Corporate Finance*), ações (*Equities*), taxas (*Rates*), formação de mercado e mesa proprietária de tesouraria. Dessa forma, os clientes corporativos podem se beneficiar dos serviços globais fornecidos pelo Grupo Santander.

Na área de *Equities*, o Santander atua na estruturação de operações na América Latina, contando com equipe de *Equity Research*, *Equity Sales* e *Equity Capital Markets*.

A área de *Equity Research* do Santander é considerada pela publicação Institutional Investor como uma das melhores não somente no Brasil, mas também na América Latina. Adicionalmente, o Santander dispõe de estrutura de *research* dedicada exclusivamente ao acompanhamento de ativos latino-americanos, o que assegura credibilidade e acesso de qualidade a investidores *target* em operações brasileiras.

Em *Sales & Trading*, o Grupo Santander possui equipes dedicadas a ativos latino-americanos no mundo. Presente no Brasil, Estados Unidos da América, Europa e Ásia, a equipe do Grupo Santander figura dentre as melhores da América Latina pela publicação da Institutional Investor. O Santander dispõe de uma estrutura dedicada de acesso ao mercado de varejo e pequenos investidores institucionais no Brasil por meio do Coordenador Contratado.

Em 2019, o Santander, no Brasil, possuía uma carteira de mais de 26,3 milhões de clientes, 3.840 agências e pontos de atendimento bancário (PABs) e cerca de 37,1 mil caixas eletrônicos próprios e compartilhados, além de um total de ativos em torno de R\$858 bilhões e patrimônio líquido de, aproximadamente, R\$68,2 bilhões. O Santander, no Brasil, em 2019, possui uma participação de aproximadamente 28% dos resultados das áreas de negócios do Grupo Santander no Mundo, além de representar cerca de 53% no resultado do Grupo Santander na América.

A área de *Equity Capital Markets* do Santander participou como *bookrunner* em diversas ofertas públicas de valores mobiliários no Brasil nos últimos anos.

Em 2015, o Santander atuou como *bookrunner* na oferta de *follow-on* da Telefônica Brasil S.A. e atuou como coordenador na oferta de *follow-on* da General Shopping Brasil S.A.

Em 2016, o Santander atuou como *bookrunner* na oferta pública inicial do Centro de Imagem Diagnósticos S.A. e na oferta de *follow-on* da Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A., como coordenador na oferta de *follow-on* da Rumo Logística Operadora Multimodal S.A. e na oferta de *follow-on* da Fras-le S.A. Além disto, atuou como *bookrunner* na oferta de Re-IPO da Energisa S.A.

Em 2017, o Santander atuou como coordenador no *follow-on* da Alupar S.A. e no *follow-on* do Banco Santander (Brasil) S.A., como *bookrunner* nas ofertas públicas iniciais de Movida Participações S.A., Azul S.A., Atacadão S.A., Ômega Geração S.A. Camil Alimentos S.A. e Petrobras Distribuidora S.A., e nas ofertas de *follow-on* da CCR S.A., Lojas Americanas S.A., BR MALLS Participações S.A., BR Properties S.A., Azul S.A., Magazine Luiza S.A., Rumo S.A., International Meal Company Alimentação S.A. e Restoque S.A. Além disso, atuou como *bookrunner* na oferta de Re-IPO da Eneva S.A.

Em 2019, o Santander atuou como coordenador nas ofertas de *follow-on* da CPFL Energia S.A., Light S.A., Marfrig Global Foods S.A. e Restoque Comércio e Confecções de Roupas S.A. O Santander também atuou como *bookrunner* nas ofertas de *follow-on* da Eneva S.A., Tecnisa S.A., Petrobras Distribuidora S.A., Hapvida Participações e Investimentos S.A., Movida Participações S.A., Banco Inter S.A., Banco PAN S.A., Omega Geração S.A., Magazine Luiza S.A., BR Properties S.A., Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. e Notre Dame Intermédica Participações S.A., e na oferta pública inicial da C&A Modas S.A.

Em 2020, o Santander atuou como coordenador na oferta pública inicial da Allpark Empreendimentos, Participações e Serviços S.A. e nas ofertas de *follow-on* do Grupo SBF S.A., da Via Varejo S.A. e do Banco BTG Pactual S.A. Além disso, atuou como *bookrunner* nas ofertas de *follow-on* da Cogna Educação S.A. e das Lojas Americanas S.A.

## XP

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores. A trajetória diferenciada e ascendente em relação aos seus concorrentes permitiu uma rápida expansão, com abertura nos anos seguintes de escritórios em São Paulo e Rio de Janeiro. A partir de 2009, a XP deu mais um passo e inovou o mercado de investimentos brasileiro, lançando o conceito de supermercado financeiro, com uma plataforma aberta de investimentos, proporcionando uma experiência única para o investidor. O modelo de sucesso atraiu o interesse de fundos de private equity internacionais, validando a tese de investimento e permitindo ganhos de escala para seu crescimento.

Em 2011, a XP estreou no mercado internacional por meio da criação da XP Securities, hoje XP Investments US, LLC, com escritórios em Miami, Nova Iorque e Londres. Em 2014, o Grupo XP adquiriu a Clear Corretora no Brasil e em 2016 adquiriu 100% do capital social da Rico Investimentos, segmentando suas três marcas para perfis distintos de investidores (XP, Clear e Rico).

Com uma equipe de gestão alinhada à cultura meritocrática, em um modelo de *partnership*, e sempre mantendo o foco em ajudar o brasileiro a investir melhor, a XP investe de forma relevante no desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro. Esse desenvolvimento se faz necessário para que surjam novos produtos de qualidade no mercado, propiciando assim alternativas interessantes de investimento. A atuação da XP configurou um novo paradigma no mercado de investimentos brasileiro, consequentemente atraindo a atenção de grandes bancos e investidores. Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária na companhia, de 49,9%, avaliando a XP em R\$12 bilhões e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios. Em junho de 2019, o Grupo XP atingiu mais de 1.300.000 (um milhão e trezentos mil) clientes ativos e 5.000 (cinco mil) agentes autônomos e R\$275 (duzentos e setenta e cinco) bilhões de reais de ativos sob custódia.

Atualmente, o Grupo XP (que assumiu a nova marca de XP Inc.) tem a seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) *asset management*, com mais de R\$40 (quarenta) bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira.

#### Atividade de Mercado de Capitais da XP

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Débentures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securização, *Equity Capital Markets*, M&A, Crédito Estruturado, *Project Finance* e *Development Finance*.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP classifica-se entre as principais instituições na coordenação de operações de dívida local, tendo papel de destaque nas ofertas como coordenador. Em 2018, segundo o *ranking* da ANBIMA, a XP foi líder na emissão de Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimentos Imobiliário (FII) e em Securização, obtendo 21,7%, 23,5%, 75,9% e 22,8% de participação sobre o volume total emitido.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de *equity sales* presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de *equity research* que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2017, a XP atuou de forma ativa no segmento de *Equity Capital Markets* destacando sua participação nas ofertas de IPO de Burger King no valor de R\$1,98 bilhões; IPO de Omega Geração, no valor de R\$789 milhões e Movida no valor de R\$600 milhões. Em 2019, até o fechamento do mês de julho, a XP atuou como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; *follow-on* da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; *follow-on* da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões, no *follow-on* da Movida no valor de R\$832 milhões e no *follow-on* da Omega no valor de R\$831 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

## **RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA, O ACIONISTA VENDEDOR E OS COORDENADORES DA OFERTA**

### **RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA**

#### **Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, além das relações decorrentes da Oferta, o Itaú BBA e as demais sociedades de seu conglomerado financeiro possuem os seguintes relacionamentos relevantes com a Companhia e demais sociedades de seu grupo econômico:

- 1 (uma) cédula de crédito bancário (CCB), da modalidade Capital de Giro, emitida em 23 de outubro de 2019, no valor de principal de R\$3,0 milhões, com vencimento dia 22 de março de 2021 e remunerado à taxa fixa de 7,7% ao ano. A CCB conta com aval de Luciano Bocorny Correa como garantia;
- Prestação de serviços à Companhia de cash, com volume médio mensal de R\$14,3 milhões, contratado em 2011, com prazo de vencimento indeterminado, sem quaisquer garantias e com tarifa média de manutenção de conta no valor de R\$ 57,00 por conta corrente;
- Prestação de serviços à Companhia de folha de pagamentos, com volume médio mensal de R\$ 27,4 mil por funcionário, contratado em fevereiro de 2012, com prazo de vencimento indeterminado, sem quaisquer garantias, remunerado em decorrência do pagamento pela Companhia de tarifas bancárias usuais de liquidação e baixa no valor de R\$ 0,50 por operação;
- Prestação de serviços à Companhia de sistema Sispag/Boletos, com volume médio mensal de R\$ 6,4 milhões, contratado em maio de 2011, com prazo de vencimento indeterminado, sem quaisquer garantias e sem taxa de juros, sendo remunerado em decorrência do pagamento pela Companhia de tarifas bancárias usuais de liquidação e baixa no valor de R\$ 5,50 por operação.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima e pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e/ou sociedades integrantes do seu conglomerado econômico não possuem qualquer outro relacionamento comercial relevante com o Itaú BBA e demais sociedades de seu conglomerado econômico.

Além disso, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da Oferta, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro não participaram de qualquer outra oferta pública de valores mobiliários de emissão da Companhia.

Ademais, sociedades integrantes do grupo econômico do Coordenador Líder e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Companhia diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, (i) em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Companhia, e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

A Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão vir a contratar, no futuro, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro para a prestação de serviços financeiros, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, formador de mercado, crédito ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Companhia.

A Companhia poderá vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

O Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não as Ações ou valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas Ações) de emissão da Companhia.

Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Itaú BBA no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão celebrar, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operação com total *return swap*). O Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá influenciar a demanda e os preços das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante Oferta. Para mais informações, veja a seção “**Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações**” deste Prospecto.

Exceto pela remuneração prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, na página 48 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pela Companhia ao Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Para mais informações ver seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 48 deste Prospecto.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta. A Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

### **Relacionamento entre a Companhia e o BTG Pactual**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não possuem qualquer outro relacionamento comercial relevante com o BTG Pactual e demais sociedades de seu conglomerado econômico.

Além disso, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da Oferta, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de valores mobiliários de emissão da Companhia.

Ademais, sociedades integrantes do grupo econômico do BTG Pactual e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Companhia diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, (i) em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Companhia, e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

A Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão vir a contratar, no futuro, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro para a prestação de serviços financeiros, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, formador de mercado, crédito ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Companhia.

A Companhia poderá vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

O BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não as Ações ou valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas Ações) de emissão da Companhia.

Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do BTG Pactual no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão celebrar, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operação com total *return swap*). O BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá influenciar a demanda e os preços das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante Oferta. Para mais informações, veja a seção “**Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações**” deste Prospecto.

Exceto pela remuneração prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, na página 48 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pela Companhia ao BTG Pactual e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Para mais informações ver seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 48 deste Prospecto.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do BTG Pactual como instituição intermediária da Oferta. A Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o BTG Pactual ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

### **Relacionamento entre a Companhia e o Santander**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não possuem qualquer relacionamento comercial relevante com o Santander e/ou sociedades de seu conglomerado econômico.

Além disso, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da Oferta, o Santander e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de valores mobiliários de emissão da Companhia.

Ademais, sociedades integrantes do grupo econômico do Santander e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizarão negociações de valores mobiliários de emissão da Companhia diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, (i) em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Companhia, e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

A Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão vir a contratar, no futuro, o Santander e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro para a prestação de serviços financeiros, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, formador de mercado, crédito ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Companhia.

A Companhia poderá vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Santander e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

O Santander e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não as Ações ou valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas Ações) de emissão da Companhia.

Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Santander e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Santander no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Santander e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão celebrar, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operação com total *return swap*). O Santander e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá influenciar a demanda e os preços das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante Oferta. **Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações” deste Prospecto.**

Exceto pela remuneração prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, na página 48 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pela Companhia ao Santander e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Para mais informações ver seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 48 deste Prospecto.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Santander como instituição intermediária da Oferta. A Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Santander ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

## **Relacionamento entre a Companhia e a XP**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu conglomerado econômico não possuem qualquer relacionamento comercial relevante com a XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico.

Além disso, nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da Oferta, a XP e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de valores mobiliários de emissão da Companhia.

Ademais, sociedades integrantes do grupo econômico da XP e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Companhia diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, (i) em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Companhia, e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado.

A Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão vir a contratar, no futuro, a XP e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro para a prestação de serviços financeiros, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, formador de mercado, crédito ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Companhia.

A Companhia poderá vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pela XP e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

A XP e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não as Ações ou valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas Ações) de emissão da Companhia.

Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, a XP e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Companhia; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação da XP no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

A XP e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão celebrar, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operação com total *return swap*). A XP e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia como forma de proteção (*hedge*) para essas operações, o que poderá influenciar a demanda e os preços das Ações ou outros termos da Oferta, sem, contudo, gerar demanda artificial durante Oferta. **Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de total *return swap* e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações”** deste Prospecto.

Exceto pela remuneração prevista na seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, na página 48 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pela Companhia à XP e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Para mais informações ver seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 48 deste Prospecto.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta. A Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e a XP ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

## **RELACIONAMENTO ENTRE O ACIONISTA VENDEDOR E OS COORDENADORES DA OFERTA**

**Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o Coordenador Líder**

[•]

**Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o BTG Pactual**

[•]

**Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o Santander**

[•]

**Relacionamento entre o Acionista Vendedor e a XP**

[•]

## FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES

O investimento nas Ações envolve alto grau de risco. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas Ações, investidores em potencial devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto, incluindo os riscos mencionados abaixo, os riscos constantes da seção “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia” na página 21 deste Prospecto e na seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, na página 512 deste Prospecto, e as demonstrações financeiras da Companhia e respectivas notas explicativas anexas a este Prospecto.

As atividades, situação financeira, resultados operacionais, fluxos de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia podem ser afetados de maneira adversa por quaisquer desses riscos e por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia pode diminuir devido à ocorrência de quaisquer desses riscos e/ou de outros fatores, e os investidores podem vir a perder parte substancial ou todo o seu investimento nas Ações. Os riscos descritos abaixo são aqueles que, atualmente, a Companhia e o Acionista Vendedor acreditam que poderão afetar a Companhia de maneira adversa. Riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidas pela Companhia ou pelo Acionista Vendedor, ou que atualmente são considerados irrelevantes, também podem prejudicar suas atividades de maneira significativa.

Para os fins desta seção, a indicação de que um risco, incerteza ou problema pode causar ou ter ou causará ou terá “um efeito adverso para a Companhia” ou “afetará a Companhia adversamente” ou expressões similares significa que o risco, incerteza ou problema pode ou poderá resultar em um efeito material adverso em seus negócios, condições financeiras, resultados de operações, fluxo de caixa e/ou perspectivas e/ou o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

Esta seção faz referência apenas aos fatores de risco relacionados à Oferta e às Ações. Para os demais fatores de risco, os investidores devem ler a seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, contido na página 512 deste Prospecto.

**O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como o coronavírus responsável pelo COVID-19, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia.**

Surtos de doenças que afetem o comportamento das pessoas, como do atual coronavírus responsável pelo COVID-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio (MERS) e a Síndrome Respiratória Aguda Grave (SARS), entre outros, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Companhia, suas controladas e nas ações de sua emissão.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia decorrente do COVID-19, cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Como consequência, o surto do COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla e corrente disseminação do vírus, incluindo, medidas de restrições à circulação, distanciamento social e *lockdown* ao redor do mundo. Como consequência, os países têm imposto restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que têm resultado em volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, diminuição de renda e desemprego. A adoção das medidas descritas acima, aliadas às incertezas provocadas pelo surto do COVID-19, provocaram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil, inclusive causando oito paralizações (*circuit-breakers*) das negociações na B3 durante o mês de março de 2020.

Nesse sentido, qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, nos resultados da Companhia e nos valores mobiliários de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal da Companhia ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que prejudicaria sua reputação e o preço dos valores mobiliários de sua emissão.

***Um mercado ativo e líquido para as ações de emissão da Companhia poderá não se desenvolver. A volatilidade e a falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações ordinárias de emissão da Companhia pelo preço e na ocasião que desejarem.***

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais com condições políticas e econômicas mais estáveis, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa.

Esses investimentos estão sujeitos a determinados riscos econômicos e políticos, tais como, entre outros: (i) mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e (ii) restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários, podendo, inclusive, ser mais volátil do que alguns mercados internacionais, como os dos Estados Unidos. Essas características do mercado de capitais brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações ordinárias de emissão da Companhia, de que sejam titulares, pelo preço e na ocasião desejados, o que poderá ter efeito substancialmente adverso no preço das ações ordinárias de emissão da Companhia. Adicionalmente, sobre os riscos relativos ao mercado de capitais, vide risco *“O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como o coronavírus responsável pelo COVID-19, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia.”* na página 83 deste Prospecto. Se um mercado ativo e líquido de negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia não for desenvolvido e mantido, o preço de negociação das Ações pode ser negativamente impactado.

***Riscos relacionados à situação da economia global poderão afetar a percepção do risco em outros países, especialmente nos mercados emergentes o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários.***

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive Estados Unidos, países membros da União Europeia e de economias emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive das Ações. Crises nos Estados Unidos, na União Europeia ou em países emergentes podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de emissão da Companhia.

Adicionalmente, a economia brasileira é afetada pelas condições de mercado e pelas condições econômicas internacionais, especialmente, pelas condições econômicas dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, são altamente afetados pelas flutuações nas taxas de juros dos Estados Unidos e pelo comportamento das principais bolsas norte-americanas. Qualquer aumento nas taxas de juros em outros países, especialmente os Estados Unidos, poderá reduzir a liquidez global e o interesse do investidor em realizar investimentos no mercado de capitais brasileiro.

A Companhia não pode assegurar que o mercado de capitais brasileiro estará aberto às companhias brasileiras e que os custos de financiamento no mercado sejam favoráveis às companhias brasileiras. Crises econômicas no Brasil e/ou em outros mercados emergentes podem reduzir o interesse do investidor por valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários emitidos pela Companhia. Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado das Ações, bem como poderá afetar o futuro acesso da Companhia ao mercado de capitais brasileiros e a financiamentos em termos aceitáveis, o que poderá afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Adicionalmente, sobre os riscos relativos à economia brasileira, vide risco “*O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como o coronavírus responsável pelo COVID-19, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia.*” na página 83 deste Prospecto.]

***A venda, ou a percepção de potencial venda, de quantidades significativas das ações de emissão da Companhia após a conclusão da Oferta e/ou após o período de Lock-up, poderá afetar negativamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário e a percepção dos investidores sobre a Companhia.***

A Companhia, seus Administradores e o Acionista Vendedor se comprometeram, observadas as exceções previstas no Contrato de Colocação Internacional e nos respectivos Instrumentos de *Lock-up*, durante o período de 180 dias contados da data de disponibilização do Anúncio de Início a não transferir, emprestar, onerar, emitir, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta.

Após tais restrições terem se extinguido, as ações ordinárias de emissão da Companhia detidas pelo Acionista Vendedor e Administradores da Companhia estarão disponíveis para venda no mercado. A ocorrência de vendas ou uma percepção de uma possível venda de um número substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia pode afetar adversamente o valor de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia.

***A Companhia pode vir a captar recursos adicionais no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, inclusive novas ações ordinárias, o que poderá afetar o preço das Ações e resultar em uma diluição da participação do investidor.***

A Companhia pode vir a captar recursos adicionais no futuro por meio de operações de emissão pública ou privada de valores mobiliários, inclusive ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ordinárias de emissão da Companhia ou permutáveis por elas. Qualquer captação de recursos pode resultar em alteração no preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia e/ou na diluição da participação do investidor no capital social da Companhia.

***A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução de liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário.***

O Preço por Ação será definido com base no Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, mediante a coleta de intenções de investimento, até o limite máximo de 20% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a um terço das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário.

***A fixação do Preço por Ação em valor inferior à Faixa Indicativa possibilitará a desistência dos Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a capacidade da Companhia de alcançar dispersão acionária na Oferta.***

A faixa de preço apresentada na capa deste Prospecto Preliminar é meramente indicativa e, conforme expressamente previsto neste Prospecto, o Preço por Ação poderá ser fixado em valor inferior à Faixa Indicativa. Caso o Preço por Ação seja fixado abaixo do valor resultante da subtração entre o valor mínimo da Faixa Indicativa e o valor equivalente a 20% do valor máximo da Faixa Indicativa, ocorrerá um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, que possibilitará a desistência dos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo. Na ocorrência de Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, a Companhia alcançará menor dispersão acionária do que a inicialmente esperada, caso uma quantidade significativa de Investidores Não Institucionais decida por desistir da Oferta na ocorrência de um Evento de Fixação do Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa.

Ademais, a fixação do Preço por Ação em valor significativamente abaixo da Faixa Indicativa poderá resultar em captação de recursos líquidos em montante consideravelmente menor do que o inicialmente projetado para as finalidades descritas na seção “Destinação dos Recursos” na página 90 deste Prospecto, e afetar a capacidade da Companhia de executar o plano de negócios da Companhia, o que poderá ter impactos no crescimento e nos resultados das operações da Companhia.

***Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em adquirir a totalidade das Ações no âmbito da Oferta.***

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, caso as Ações não sejam integralmente adquiridas no âmbito da Oferta até a Data de Liquidação, nos termos do Contrato de Colocação, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos automaticamente cancelados. Para informações adicionais sobre o cancelamento da Oferta, veja a seção “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” na página 60 deste Prospecto.

***Investidores que adquirirem Ações sofrerão diluição imediata e substancial no valor contábil de seus investimentos.***

O Preço por Ação será fixado em valor superior ao patrimônio líquido por ação das ações emitidas e em circulação imediatamente após a Oferta. Como resultado desta diluição, em caso de liquidação da Companhia, os investidores que adquiriram Ações por meio da Oferta receberão um valor significativamente menor do que o preço que pagaram ao adquirir as Ações na Oferta, e sofrerão diluição imediata do valor de seu investimento de [•]%. Para mais informações sobre a diluição decorrente da realização da Oferta, consulte a seção “Diluição”, na página 93 deste Prospecto.

A Companhia poderá, ainda, no futuro, buscar recursos adicionais nos mercados financeiro e de capitais brasileiro, os quais podem não estar disponíveis ou podem estar disponíveis em condições que sejam desfavoráveis ou desvantajosas à Companhia. A Companhia poderá, ainda, recorrer a ofertas públicas ou privadas de ações da Companhia ou valores mobiliários lastreados, conversíveis, permutáveis ou que, por qualquer forma, confirmam um direito de subscrever ou receber ações da Companhia. Qualquer captação de recursos por meio de ofertas públicas ou privadas de ações da Companhia ou valores mobiliários lastreados, conversíveis, permutáveis ou que, por qualquer forma, confirmam um direito de subscrever ou receber ações da Companhia pode ser realizada com exclusão do direito de preferência dos então acionistas da Companhia e/ou alterar o valor das ações da Companhia, o que pode resultar na diluição da participação dos investidores.

***A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de colocação no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil.***

A Oferta compreende a distribuição primária e secundária das Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, incluindo esforços de colocação das Ações juntos a Investidores Estrangeiros.

Os esforços de colocação das Ações no exterior expõem a Companhia a normas relacionadas à proteção dos Investidores Estrangeiros por incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*.

Adicionalmente, a Companhia e o Acionista Vendedor são parte do Contrato de Colocação Internacional, que regula os esforços de colocação das Ações no exterior. O Contrato de Colocação Internacional apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para que a Companhia e o Acionista Vendedor os indenizem, caso estes venham a sofrer perdas no exterior por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*.

Os esforços de colocação das Ações no exterior nos expõem a normas relacionadas à proteção dos Investidores Estrangeiros por incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, inclusive no que tange aos riscos de potenciais procedimentos judiciais por parte de investidores e autoridades regulatórias como a SEC.

A Companhia e o Acionista Vendedor também prestam diversas declarações e garantias relacionadas aos negócios da Companhia e em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia e o Acionista Vendedor no exterior. Esses procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nesses processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos, mesmo que fique provado que nenhuma incorreção foi cometida. Uma eventual condenação da Companhia em um processo no exterior com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, se envolver valores elevados, poderá afetar negativamente a Companhia.

***Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e contratos de compra e venda feitos perante tais Instituições Consorciadas.***

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no instrumento de adesão ao Contrato de Colocação, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as ações ordinárias de emissão da Companhia, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores da Oferta, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações. Caso tal desligamento ocorra, Instituição(ões) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, inclusive, em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, incluindo aqueles com alíquota atual equivalente a zero que tenham sua alíquota majorada. Para maiores informações, veja a seção “Violações de Norma de Conduta” na página 63 deste Prospecto.

***A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das Ações.***

Os Coordenadores da Oferta e sociedades de seus conglomerados econômicos poderão realizar operações com derivativos para proteção (*hedge*), tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de *total return swap*) contratadas com terceiros, conforme permitido pelo artigo 48 da Instrução CVM 400, e tais investimentos não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400, desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas e se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. A realização de tais operações pode constituir uma porção significativa da Oferta e poderá influenciar a demanda e, consequentemente, o preço das Ações.

***Eventuais matérias veiculadas na mídia com informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia, o Acionista Vendedor e/ou os Coordenadores da Oferta poderão gerar questionamentos por parte da CVM, B3 e/ou de potenciais investidores da Oferta, o que poderá impactar negativamente a Oferta.***

Até a data de envio do Anúncio de Encerramento, poderão ser veiculadas na mídia matérias contendo informações sobre a Companhia, o Acionista Vendedor e/ou os Coordenadores da Oferta, ou, ainda, contendo informações que não constam dos Prospectos e/ou do Formulário de Referência.

Tendo em vista que o artigo 48 da Instrução CVM 400 veda qualquer manifestação na mídia por parte da Companhia, do Acionista Vendedor ou dos Coordenadores da Oferta sobre a Oferta até o envio do Anúncio de Encerramento, eventuais notícias sobre a Oferta poderão conter informações que não foram fornecidas ou que não contaram com a revisão da Companhia, do Acionista Vendedor ou dos Coordenadores da Oferta.

Assim, caso sejam divulgadas informações sobre a Oferta ou a Companhia em outros meios que não sejam os Prospectos ou o Formulário de Referência, a CVM poderá a seu exclusivo critério, caso haja comprovação ou suspeita de participação de pessoas relacionadas com a Oferta ou a Companhia em tal divulgação, suspender a Oferta, com a consequente alteração de seu cronograma.

**A Companhia acará com parte significativa dos custos e despesas da Oferta, o que poderá afetar adversamente seus resultados no período subsequente à realização da Oferta.**

A Companhia acará com parte significativa dos custos e das despesas da Oferta, incluindo os custos e das despesas da Oferta Secundária. O desembolso desses valores pela Companhia impactará os valores líquidos a serem recebidos em decorrência da Oferta Primária e, por consequência, os valores creditados ao patrimônio líquido da Companhia, o que poderá impactar negativamente os resultados da Companhia no período de apuração subsequente à realização da Oferta. Para informações detalhadas acerca das comissões e das despesas da Oferta, veja a seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 48 deste Prospecto.

## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Com base no Preço por Ação de R\$[·], que é o ponto médio da Faixa Indicativa, a Companhia estima que os recursos líquidos provenientes da Oferta Primária serão de aproximadamente R\$[·] ([·] milhões), após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta.

Para informações detalhadas acerca das comissões e das despesas da Oferta, veja a seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição” na página 48 deste Prospecto.

A Companhia pretende utilizar os recursos líquidos provenientes da Oferta Primária para: (i) incorporação de empreendimentos; (ii) Aquisição de Terrenos; e (iii) Custos de Construção.

A tabela abaixo resume os percentuais e valores estimados das destinações que a Companhia pretender dar aos recursos líquidos provenientes da Oferta Primária:

Destinação	Percentual Estimado dos Recursos Líquidos	Valor Estimado Líquido <sup>(1)(2)(3)</sup> (em R\$)
Incorporação de Empreendimentos <sup>(4)</sup> .....	[•]%	[•]
[Aquisição de Terrenos] <sup>(5)</sup> .....	[•]%	[•]
[Custos de Construção] <sup>(6)</sup> .....	[•]%	[•]
<b>Total</b> .....	<b>100%</b>	<b>[•]</b>

(1) Com base no Preço por Ação de R\$[·], que é o ponto médio da Faixa Indicativa.

(2) Considerando a dedução das comissões e despesas estimadas para a Companhia na Oferta.

(3) Sem considerar as Ações Adicionais e as Ações Suplementares.

(4) Para informações adicionais sobre como os recursos serão utilizados, veja o item “Incorporação de Empreendimentos”, abaixo.

(5) Para informações adicionais sobre como os recursos serão utilizados, veja o item “[Aquisição de Terrenos]”, abaixo.

(6) Para informações adicionais sobre como os recursos serão utilizados, veja o item “[Custos de Construção]”, abaixo.

### Incorporação de Empreendimentos

A Companhia celebrou memorando de entendimentos com as empresas Censi & Censi Incorporadora Ltda., SPE Censi Poa Artur Rocha Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Censi Fisa Lbz Gramado Empreendimentos Imobiliários Ltda. e D Seven Soledade Empreendimentos Ltda. (em conjunto as “Empreendedoras Originais”), visando, uma vez concluída a Oferta, realizar a incorporação dos empreendimentos de médio alto e de alto padrão Cabral, Iguaçu, La Réservé, Le Pierre, Lumì, Poème, Santos Dumont e Tauphick, nas cidades gaúchas de Porto Alegre, Gramado e Caxias do Sul, com VGV total estimado em R\$ 527.432.074,78, e área construída total estimada em 92.565,07m<sup>2</sup> (“Transação Censi”). A fim de equilibrar interesses e alinhar incentivos de longo prazo, a Transação Censi foi estruturada sob a condição de que seja realizada e concluída a Oferta e que as contrapartidas da Companhia sejam prestadas parte em moeda corrente nacional (R\$30 milhões), e parte em ações da Companhia (R\$50 milhões), avaliadas ao mesmo Preço por Ação e sujeitas a uma restrição de negociação (lock up). A Companhia espera celebrar os contratos definitivos da Transação Censi até a divulgação do Aviso ao Mercado. Para mais informações sobre os Empreendimentos, ver seção 10.8 do Formulário de Referência, conforme anexo a este Prospecto.

### Aquisição de Terrenos

A Companhia pretende usar parte dos recursos captados na Oferta para [·].

## **Custos de Construção**

Uma vez realizados os investimentos na aquisição de novos terrenos, a Companhia pretende [·].

A efetiva aplicação dos recursos captados por meio da Oferta Primária depende de diversos fatores que a Companhia não pode garantir que virão a se concretizar, dentre os quais as condições de mercado então vigentes, nas quais baseia suas análises, estimativas e perspectivas atuais sobre eventos futuros e tendências. Alterações nesses e em outros fatores podem nos obrigar a rever a destinação dos recursos líquidos da Oferta Primária quando de sua efetiva utilização.

Caso os recursos líquidos captados pela Companhia por meio da Oferta Primária sejam inferiores à sua estimativa, sua aplicação será reduzida de forma proporcional aos objetivos e observada a ordem de alocação disposta na tabela acima e, na hipótese de serem necessários recursos adicionais, a Companhia poderá efetuar emissão de outros valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linha de financiamento junto a instituições financeiras os quais deverão ser contratados tendo como principal critério o menor custo de capital para a Companhia.

A Companhia não receberá qualquer recurso decorrente da Oferta Secundária, caso haja, por se tratar exclusivamente de Ações de titularidade do Acionista Vendedor. Portanto, os recursos provenientes da Oferta Secundária, serão integralmente destinados ao Acionista Vendedor.

Para mais informações sobre o impacto dos recursos líquidos da Oferta Primária na situação patrimonial da Companhia, veja a seção “Capitalização” na página 92 deste Prospecto.

## CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a capitalização total da Companhia, composta por empréstimos e financiamentos e financiamentos por arrendamento (circulante e não circulante) e patrimônio líquido da Companhia em 30 de junho de 2020, indicando a: (i) situação real em 30 de junho de 2020; e (ii) posição ajustada considerando o recebimento dos recursos líquidos provenientes da Oferta Primária, integralmente primária, estimados em aproximadamente R\$[·] mil, após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta, com base no Preço por Ação de R\$[·], que é o ponto médio da Faixa Indicativa.

As informações descritas abaixo na coluna denominada “Real” foram extraídas das nossas informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020. Os investidores devem ler a tabela abaixo em conjunto com as seções “3. Informações Financeiras Selecionadas” e “10. Comentários dos Diretores” do Formulário de Referência da Companhia, a partir das páginas 493 e 666 deste Prospecto, respectivamente.

	<b>Em 30 de junho de 2020</b>	
	<b>Real</b> (em milhares de R\$)	<b>Ajustado Pós-Oferta<sup>(1)</sup></b> (em milhares de R\$)
Empréstimos e financiamentos circulante .....	[·]	[·]
Financiamento por arrendamento circulante .....	[·]	[·]
Empréstimos e financiamentos não circulante .....	[·]	[·]
Financiamento por arrendamento não circulante .....	[·]	[·]
<b>Total do Patrimônio Líquido .....</b>	[·]	[·]
<b>Capitalização Total<sup>(2)</sup> .....</b>	[·]	[·]

<sup>(1)</sup> Ajustado para refletir o recebimento de recursos líquidos da Oferta Primária, integralmente primária, estimados em R\$[·] ([·] mil), após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço por Ação de R\$[·], que é o ponto médio da Faixa Indicativa.

<sup>(2)</sup> Capitalização total corresponde à soma dos empréstimos, financiamentos e financiamento por arrendamento (circulante e não circulante) e o total do patrimônio líquido.

Um aumento ou uma redução de R\$1,00 no Preço por Ação de R\$[·], que é o ponto médio da Faixa Indicativa, acarretaria em um aumento ou redução do valor do patrimônio líquido e da capitalização total da Companhia em R\$[·] ([·] mil), após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta.

O valor do patrimônio líquido da Companhia após a conclusão da oferta está sujeito, ainda, a ajustes decorrentes de alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerais da oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Excetuando-se o descrito acima, não houve mudanças relevantes na capitalização total da Companhia desde 30 de junho de 2020.

## DILUIÇÃO

*Os investidores que participarem da Oferta sofrerão diluição imediata de seu investimento, calculada pela diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta.*

Em 30 de junho de 2020, o valor do patrimônio líquido da Companhia era de R\$273.783 (duzentos e setenta e três, setecentos e oitenta e três milhões) e o valor patrimonial por ação ordinária correspondia, na mesma data, a R\$[·]. Os referidos valores patrimoniais por ação ordinária representam o valor do patrimônio líquido da Companhia, dividido pelo número total de ações ordinárias de sua emissão em 30 de junho de 2020.

Considerando: (i) a emissão das Ações no âmbito da Oferta Primária, com base no Preço por Ação de R\$[·], que é o ponto médio da Faixa Indicativa, e após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta; e (ii) a emissão de Ações no âmbito da Transação Censi, descrita na seção “Destinação de Recursos” deste Prospecto; o patrimônio líquido da Companhia seria de R\$[·] milhões, representando um valor patrimonial de R\$[·] por ação ordinária de emissão da Companhia. Isso significaria um aumento imediato no valor do patrimônio líquido por ação ordinária de R\$[·] para os acionistas existentes e uma diluição imediata no valor do patrimônio líquido por ação ordinária de R\$[·] para os novos investidores que subscreverem/adquirirem Ações no âmbito da Oferta. Essa diluição representa a diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores na Oferta e o valor patrimonial contábil por ação ordinária imediatamente após a Oferta. Para informações detalhadas acerca das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, veja a Seção “Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição”, página 48 deste Prospecto.

O quadro a seguir ilustra a diluição por ação ordinária de emissão da Companhia, com base em seu patrimônio líquido em 30 de junho de 2020, considerando os impactos da realização da Oferta Primária, bem como da Transação Censi:

	<b>Após a Oferta Primária</b> <i>(em R\$, exceto percentagens)</i>
Preço por Ação <sup>(1)</sup> .....	[·]
Valor Patrimonial Contábil por Ação ordinária em 30 de junho de 2020 .....	[·]
Valor Patrimonial Contábil por Ação em 30 de junho de 2020 Ajustado para refletir a Oferta .....	[·]
Valor Patrimonial Contábil por Ação em 30 de junho de 2020 Ajustado para refletir a Transação Censi <sup>(2)</sup> .....	[·]
Aumento do Valor Contábil Patrimonial Líquido por Ação Atribuído aos Atuais Acionistas...	[·]
Diluição do valor patrimonial contábil por ação ordinária para os novos investidores <sup>(3)</sup> .....	[·]
<b>Percentual de diluição dos novos investidores<sup>(4)</sup> .....</b>	<b>[·]%</b>

<sup>(1)</sup> Calculado com base no ponto médio da Faixa Indicativa.

<sup>(2)</sup> Calculado considerando o ponto médio da Faixa Indicativa.

<sup>(3)</sup> Para os fins aqui previstos, diluição representa a diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial líquido por ação imediatamente após a conclusão da Oferta.

<sup>(4)</sup> O cálculo da diluição percentual dos novos investidores é obtido por meio da divisão do valor da diluição dos novos investidores pelo Preço por Ação.

O Preço por Ação a ser pago pelos investidores no contexto da Oferta não guarda relação com o valor patrimonial das ações ordinárias de emissão da Companhia e será fixado tendo como parâmetro as intenções de investimento manifestadas por Investidores Institucionais, considerando a qualidade da demanda (por volume e preço), no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*. Para informações detalhadas sobre o procedimento de fixação do Preço por Ação e das condições da Oferta, veja seção “Informações Sobre a Oferta”, na página 43 deste Prospecto.

Um acréscimo ou redução de R\$1,00 no Preço por Ação de R\$[·], que é o ponto médio da Faixa Indicativa, acarretaria em um aumento ou redução, após a conclusão da Oferta: (i) de R\$[·] ([·] milhões) no valor do patrimônio líquido contábil da Companhia; e (ii) na diluição do valor patrimonial contábil por ação ordinária aos investidores desta Oferta em R\$[·] por Ação; após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta. O valor do patrimônio líquido contábil da Companhia após a conclusão da Oferta está sujeito, ainda, a ajustes decorrentes de alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerais da Oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

## **Planos de Opções**

### *Primeiro Plano*

Em assembleia geral extraordinária realizada em 7 de agosto de 2020 foi aprovado o primeiro plano de opção de compra de ações (“Primeiro Plano”). De acordo com suas disposições, são elegíveis ao Primeiro Plano os administradores, empregados e demais colaboradores da Companhia e suas subsidiárias, a critério do Conselho de Administração (“Beneficiários”).

O Primeiro Plano será administrado pelo Conselho de Administração, dispondo de amplos poderes dentro de sua competência para tomar todas as medidas necessárias e adequadas para execução do Primeiro Plano.

De acordo com o Primeiro Plano, o Conselho de Administração poderá aprovar, anualmente ou em outra periodicidade, Programas de Opções de Compra de Ações (“Programas”), nos quais serão definidos os Beneficiários, o número de opções outorgadas, a distribuição de tais opções entre os Beneficiários, o preço de exercício, a data de vigência e as demais regras específicas de cada Programa, observados os termos e condições gerais.

O Primeiro Plano entrou em vigor na data de sua aprovação pela assembleia geral extraordinária e poderá ser extinto, suspenso ou alterado, a qualquer tempo, por decisão da Assembleia Geral. O término de vigência do Primeiro Plano não afetará a validade e eficácia das opções ainda em aberto concedidas com base nele.

### *Segundo Plano*

Em assembleia geral extraordinária realizado em 7 de agosto de 2020 foi aprovado o segundo plano de opção de compra de ações (“Segundo Plano” e, conjuntamente com o Primeiro Plano, “Planos”). De acordo com suas disposições, são elegíveis ao Segundo Plano os Beneficiários.

O Segundo Plano será administrado pelo Conselho de Administração, dispondo de amplos poderes dentro de sua competência para tomar todas as medidas necessárias e adequadas para a execução do Segundo Plano.

De acordo com o Segundo Plano, o Conselho de Administração poderá aprovar, anualmente ou em outra periodicidade, Programas, nos quais serão definidos os Beneficiários, o número de opções outorgadas, a distribuição de tais opções entre os Beneficiários, o preço de exercício, as regras de vesting, eventuais restrições de negociação (*lock up*), a data de vigência e as demais regras específicas de cada Programa, observados os termos e condições gerais.

O Segundo Plano entrou em vigor na data de sua aprovação pela assembleia geral extraordinária e poderá ser extinto, suspenso ou alterado, a qualquer tempo, por decisão da Assembleia Geral. O término de vigência do Segundo Plano não afetará a validade e eficácia das opções ainda em aberto concedidas com base nele. Na data deste Prospecto, nenhuma opção havia sido outorgada no âmbito dos Planos de Opção. Para mais informações sobre os Planos de Opção, veja os itens “13.4 Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração e Diretoria Estatutária” a “13.8 Informações Necessárias para Compreensão dos Dados Divulgados nos itens 13.5 a 13.7”, do Formulário de Referência da Companhia, a partir da página 806 deste Prospecto.

Não houve necessidade da apresentação do cálculo da diluição, tendo em vista que o Plano de Entrega não prevê a emissão de ações de emissão da Companhia e, portanto, não há diluição.

### **Histórico do Preço de Emissão de Ações**

Nos últimos cinco anos, a Companhia era uma sociedade limitada e seu capital social era composto por quotas. Apresentamos abaixo os aumentos de capital social realizados nos últimos cinco anos:

Data do Aumento	Subscritor/Adquirente	Valor total da emissão (R\$)	Tipo de Aumento	Total de Quotas/Ações	Subscrição/ Capital anterior	Preço de emissão (R\$)	Preço Pago (R\$)	Fator cotação
30.04.2015	Luciano Bocomy Corrêa e Fabiano Bocomy Corrêa	895.565,00	Subscrição Privada	898.565 quotas	0,1654	1,00	895.565,00	R\$ por unidade
25.04.2016	Luciano Bocomy Corrêa e Fabiano Bocomy Corrêa	3.662.120,00	Subscrição Privada	3.662.120 quotas	0,58046	1,00	3.662.120,00	R\$ por unidade
28.04.2017	Luciano Bocomy Corrêa e Fabiano Bocomy Corrêa.	900.000,00	Subscrição Privada	900.000 quotas	0,0903	1,00	900.000,00	R\$ por unidade
15.06.2020	Luciano Bocomy Corrêa	1.258.265,00	Subscrição Privada	1.258.265 quotas	0,1157	1,00	1.258.265,00	R\$ por unidade
22.06.2020	Luciano Bocomy Corrêa	18.678.357,17	Subscrição Privada	18.678.357 quotas	2,0788	1,00	18.678.357,00	R\$ por unidade
30.06.2020	LBC Investimentos e Participações – EIRELI	R\$ 11.503.349,00	Subscrição Privada	11.503.349 ações	0,4158	5,94	68.323.100,00	R\$ por unidade

A tabela a seguir traz uma comparação entre o preço pago no aumento de capital realizado pela Companhia nos últimos cinco anos e o Preço por Ação da Oferta:

	Preço de Emissão (R\$)	Preço Pago por Ação/Quota (R\$)
Aumento de Capital realizado em 30.04.2015 .....	1,00	1,00
Aumento de Capital realizado em 25.04.2016 .....	1,00	1,00
Aumento de Capital realizado em 28.04.2017 .....	1,00	1,00
Aumento de Capital realizado em 15.06.2020 .....	1,00	1,00
Aumento de Capital realizado em 22.06.2020 .....	1,00	1,00
Aumento de Capital realizado em 30.06.2020 .....	5,94	5,94
Preço por Ação <sup>(5)</sup> .....	[·]	[·] <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Preço por Ação de R\$[·], que é o ponto médio da Faixa Indicativa.

Para informações adicionais referentes aos últimos aumentos do nosso capital social, veja o item “17.2. Aumentos do Capital Social” do Formulário de Referência da Companhia, a partir da página 855 deste Prospecto.

### **Histórico de Desdobramentos, Grupamentos e Bonificações de Ações**

Não foram realizados grupamentos ou desdobramentos pela Companhia nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXOS**

---

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA COMPANHIA

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA, REALIZADA EM 7 DE AGOSTO DE 2020, QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA

MINUTA DA ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA QUE APROVARÁ O PREÇO POR AÇÃO DA OFERTA

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

DECLARAÇÃO DO ACIONISTA VENDEDOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS, INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA COMPANHIA REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS COMBINADAS DA COMPANHIA REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017

FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Estatuto Social Consolidado da Companhia**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# CFL INC PAR S.A.

CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 – NIRE 43300065006

## ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2020

---

### ANEXO I – ESTATUTO SOCIAL

#### DA CFL INC PAR S.A.

CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 – NIRE 43300065006

### CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, OBJETO E DURAÇÃO

**Artigo 1.** A CFL INC PAR S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima regida pelo presente Estatuto Social e pela legislação em vigor.

**Parágrafo Único.** Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. — Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do conselho fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado ("Regulamento do Novo Mercado").

**Artigo 2.** A Companhia tem a sua sede e foro na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, Porto Alegre, RS, CEP 91330-001, podendo abrir, encerrar e alterar o endereço de filiais no País ou no exterior por deliberação da Diretoria.

**Artigo 3.** A Companhia tem por objeto: (i) incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) compra e venda de imóveis; (iii) gestão e administração de obras e empreendimentos; (iv) loteamento; (v) participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

**Parágrafo Único.** A Companhia poderá explorar outros ramos de atividade afins ou complementares ao objeto expresso no Artigo 3º.

**Artigo 4.** O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

### CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL

**Artigo 5.** O capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 36.880.453,00 (trinta e seis milhões, oitocentos e oitenta mil, quatrocentos e cinquenta e três reais) dividido em 36.880.453 (trinta e seis milhões, oitocentas e oitenta mil, quatrocentas e cinquenta e três) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

**§ 1º.** O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária dará o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

**§ 2º.** Todas as ações da Companhia são escriturais, mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com a qual a Companhia mantenha contrato de escrituração em vigor, sem emissão de certificados.

**§ 3º.** O custo de transferência da propriedade das ações poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição escrituradora, conforme venha a ser definido no contrato de escrituração de ações, observados os limites máximos fixados pela CVM.

**Artigo 6.** A Companhia fica autorizada a aumentar o seu capital social, por deliberação do Conselho de Administração e independente de reforma estatutária, até o limite de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), representado por ações ordinárias, nominativas, nominativas, sem valor nominal.

**§ 1º.** Dentro do limite autorizado neste artigo, o Conselho de Administração fixará o número, preço e prazo de integralização e as demais condições para a emissão de ações.

**§ 2º.** Desde que realizado dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá ainda: (i) deliberar a emissão de bônus de subscrição e de debêntures conversíveis em ações; (ii) de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, deliberar a outorga de opção de compra de ações a administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviço da Companhia ou suas controladas, com exclusão do direito de preferência dos acionistas na outorga ou no exercício das opções de compra; e (iii) aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações.

**Artigo 7.** A emissão de novas ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), ou, ainda, nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais, poderá se dar sem que aos acionistas seja concedido direito de preferência na subscrição ou com redução do prazo mínimo previsto em lei para o seu exercício.

**Artigo 8.** Nos casos previstos em lei, o valor de reembolso das ações, a ser pago pela Companhia aos acionistas dissidentes de deliberação da Assembleia Geral que tenham exercido direito de retirada, deverá corresponder ao valor econômico de tais ações, a ser apurado em avaliação aceita nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 45 da Lei das S.A., sempre que tal valor for inferior ao valor patrimonial contábil constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

## CAPÍTULO III - ASSEMBLEIA GERAL

### Seção I – Organização

**Artigo 9.** A Assembleia Geral, convocada e instalada conforme previsto na Lei das S.A. e neste Estatuto Social, reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses da Companhia assim exigirem.

§ 1º. A Assembleia Geral será convocada pelo Presidente do Conselho de Administração ou, nos casos previstos em lei, por acionistas ou pelo Conselho Fiscal, se e quando instalado, mediante anúncio publicado, devendo a primeira convocação ser feita, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e a segunda com antecedência mínima de 8 (oito) dias, observado, ainda, o disposto na regulamentação da CVM que dispõe sobre informações, pedidos de procuração, participação e votação a distância em assembleias gerais.

§ 2º. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos dos acionistas presentes na assembleia, não se computando os votos em branco e as abstenções, ressalvadas as exceções previstas em lei e observado o disposto no Artigo 11, Parágrafo Único, deste Estatuto Social.

§ 3º. A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das S.A.

§ 4º. As atas de Assembleias deverão ser lavradas no livro de Atas das Assembleias Gerais, e poderão, caso assim aprovado na Assembleia Geral em questão, ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos e publicadas com omissão das assinaturas.

**Artigo 10.** A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento, instalada e presidida por outro Conselheiro, Diretor ou acionista indicado por escrito pelo Presidente do Conselho de Administração. O Presidente da Assembleia Geral indicará até 2 (dois) secretários.

### Seção II – Competência

**Artigo 11.** Compete à Assembleia Geral, além das atribuições conferidas por lei e regulamentos aplicáveis, e por este Estatuto Social:

- I. tomar as contas dos administradores, bem como examinar, discutir e aprovar as demonstrações financeiras;
- II. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do resultado do exercício e a distribuição de dividendos;
- III. eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;
- IV. fixar a remuneração global anual dos administradores, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- V. aprovar planos de concessão de ações ou de outorga de opção de compra de ações aos administradores e empregados da Companhia ou de suas controladas;
- VI. alterar o Estatuto Social;
- VII. deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia ou de qualquer sociedade na Companhia;
- VIII. aprovar previamente a negociação, pela Companhia, de ações de sua própria emissão nas hipóteses cuja aprovação em Assembleia Geral seja prescrita na regulamentação em vigor;
- IX. deliberar sobre a dispensa da realização de oferta pública de aquisição de ações em caso de saída voluntária do Novo Mercado;
- X. suspender o exercício de direitos de acionista, conforme previsto em lei e neste Estatuto Social, não podendo, nessa deliberação, votar o(s) acionista(s) cujos direitos poderão ser objeto de suspensão;
- XI. eleger e destituir o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; e
- XII. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração.

**Parágrafo Único.** Para fins do inciso IX acima:

- (a) a assembleia geral deverá ser instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total

das ações em circulação, nos termos do Regulamento do Novo Mercado;

- (b) caso o quórum previsto na alínea (a) acima não seja atingido, a assembleia geral poderá ser instalada em segunda convocação, com a presença de qualquer número de acionistas titulares de ações em circulação; e
- (c) a deliberação sobre a dispensa de realização da oferta pública de aquisição de ações deve ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares de ações em circulação presentes na assembleia geral.

## CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO

### Seção I - Disposições Comuns aos Órgãos da Administração

**Artigo 12.** A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, sendo que os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor-Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

**Artigo 13.** Ressalvado o disposto no presente Estatuto Social, qualquer dos órgãos de administração se reúne validamente com a presença da maioria de seus respectivos membros e delibera pelo voto da maioria dos presentes.

**Parágrafo Único.** Só é dispensada a convocação prévia da reunião do Conselho de Administração e da Diretoria como condição de sua validade se presentes todos os seus membros. Caso não estejam fisicamente presentes, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria poderão manifestar seu voto por meio de: (a) delegação de poderes feita em favor de outro membro do respectivo órgão, (b) voto escrito enviado antecipadamente e (c) voto escrito transmitido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação, bem como por sistema de áudio ou videoconferência ou outros meios semelhantes, desde que permitam a identificação e participação efetiva na reunião, de forma que os participantes consigam simultaneamente ouvir uns aos outros.

**Artigo 14.** Nos termos do artigo 156 da Lei das S.A., os administradores da Companhia que estejam em situação de interesse pessoal conflitante deverão cientificar os demais membros do Conselho de Administração ou da Diretoria de seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, a natureza e a extensão do seu impedimento.

### Seção II – Conselho de Administração

#### Subseção I – Composição

**Artigo 15.** O Conselho de Administração será composto de, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, considerando-se cada ano como o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

**§ 1º.** Na Assembleia Geral que tiver por objeto deliberar a eleição dos membros do Conselho de Administração, os acionistas deverão fixar, primeiramente, o número efetivo de membros do Conselho de Administração a serem eleitos.

**§ 2º.** Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia geral que os eleger, sendo também considerado como independente o Conselheiro eleito mediante faculdade prevista pelo artigo 141, §§ 4º e 5º da Lei das S.A., na hipótese de haver acionista controlador.

**§ 3º.** Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no § 2º deste Artigo, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

**§ 4º.** Findo o mandato, os membros do Conselho de Administração permanecerão no exercício de seus cargos até a investidura dos novos membros eleitos.

**§ 5º.** O membro do Conselho de Administração deverá ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, quem: (i) atuar como administrador, conselheiro, consultor, advogado, auditor, executivo, empregado ou prestador de serviços em sociedades que se envolvam em atividades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia. O membro do Conselho de Administração não poderá exercer direito de voto caso se configurem, supervenientemente à eleição, os mesmos fatores de impedimento, sem prejuízo do disposto no § 6º deste Artigo.

**§ 6º.** O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com os interesses da Companhia.

**§ 7º.** No caso de vacância do cargo de membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes.

**Artigo 16.** O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria de votos dos presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer renúncia ou vacância naqueles cargos.

*Subseção II – Reuniões*

**Artigo 17.** O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente pelo menos 6 (seis) vezes ao ano, conforme calendário anual a ser aprovado pelo Conselho de Administração na primeira reunião a se realizar após a eleição, e extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação realizada na forma do § 1º deste Artigo. O Conselho de Administração pode deliberar, por unanimidade, acerca de qualquer outra matéria não incluída na ordem do dia.

**§ 1º.** As convocações para as reuniões do Conselho de Administração deverão ser entregues por meio eletrônico ou por carta, pelo Presidente do Conselho de Administração ou pelo Vice-Presidente, a cada membro do Conselho de Administração, com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência, e com indicação da data, hora, lugar, ordem do dia detalhada e documentos a serem discutidos naquela reunião. Quaisquer 2 (dois) Conselheiros poderão, mediante solicitação escrita ao Presidente ou ao Vice-Presidente, solicitar que uma reunião seja convocada ou que itens sejam incluídos na ordem do dia.

**§ 2º.** O Presidente do Conselho de Administração presidirá as reuniões do Conselho de Administração, ressalvadas as hipóteses de ausência ou impedimento temporário, previstas no § 6º abaixo.

**§ 3º.** Cada Conselheiro terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Conselho de Administração, sendo que as deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de seus membros presentes na reunião.

**§ 4º.** Nas deliberações do Conselho de Administração, será atribuído ao Presidente do órgão o voto de qualidade, no caso de empate na votação.

**§ 5º.** O presidente de qualquer reunião do Conselho de Administração não deverá levar em consideração e não computará o voto proferido com infração aos termos de qualquer acordo de acionistas que possa estar devidamente arquivado na sede da Companhia, conforme disposto no artigo 118 da Lei das S.A.

**§ 6º.** Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente, o Vice-Presidente exercerá as funções do Presidente.

**§ 7º.** Na hipótese de vacância permanente do Presidente, o Vice-Presidente automaticamente assumirá o cargo e deverá convocar uma reunião do Conselho de Administração em até 60 (sessenta) dias a partir da data de vacância, para a nomeação do novo Presidente do Conselho de Administração.

**§ 8º.** No caso de ausência ou impedimento temporário, de membro do Conselho de Administração, tal membro ausente ou temporariamente impedido poderá ser representado nas reuniões do Conselho de Administração por outro membro indicado por escrito, o qual, além do seu próprio voto, expressará o voto do membro ausente ou temporariamente impedido.

**§ 9º.** Todas as deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração.

### *Subseção III – Competência*

**Artigo 18.** Compete ao Conselho de Administração, além de outras atribuições que lhe sejam cometidas por lei ou pelo Estatuto Social:

- I. fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- II. aprovar e rever o orçamento anual, o orçamento de capital, o plano de negócios e o plano plurianual da Companhia;
- III. aprovar o código de conduta da Companhia e as políticas corporativas relacionadas a (i) divulgação de informações e negociação de valores mobiliários; (ii) gerenciamento de riscos; (iii) transações com partes relacionadas e gerenciamento de conflitos de interesses; (iv) remuneração de administradores; e (v) indicação de administradores;
- IV. eleger e destituir os Diretores, definir suas atribuições e fixar sua remuneração, dentro do limite global da remuneração da administração aprovado pela Assembleia Geral;
- V. fiscalizar a gestão dos Diretores; examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia; solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e de quaisquer outros atos;
- VI. escolher e destituir os auditores independentes, bem como convocá-los para prestar os esclarecimentos que entender necessários sobre qualquer matéria;

- VII. apreciar o Relatório da Administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;
- VIII. submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido do exercício, bem como deliberar sobre o levantamento de balanços semestrais, ou em períodos menores, e o pagamento ou crédito de dividendos ou juros sobre o capital próprio decorrentes desses balanços, bem como deliberar sobre o pagamento de dividendos intermediários ou intercalares à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros, existentes no último balanço anual ou semestral;
- IX. apresentar à Assembleia Geral proposta de reforma do Estatuto Social;
- X. apresentar à Assembleia Geral proposta de dissolução, fusão, cisão e incorporação da Companhia e de incorporação, pela Companhia, de outras sociedades, bem como autorizar a constituição, dissolução ou liquidação de subsidiárias;
- XI. deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta na CVM;
- XII. deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- XIII. manifestar-se previamente sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembleia Geral;
- XIV. aprovar o voto da Companhia em qualquer deliberação societária relativa às controladas ou coligadas da Companhia, que não seja da alçada da Diretoria, no caso da administração da Companhia, nos termos deste Estatuto Social;
- XV. autorizar a emissão de ações da Companhia, nos limites autorizados no Artigo 6 deste Estatuto Social, fixando o número, o preço, o prazo de integralização e as condições de emissão das ações, podendo, ainda, excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo mínimo para o seu exercício nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou mediante permuta por ações em oferta pública para aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;
- XVI. dentro do limite do capital autorizado, conforme previsto no § 2º do Artigo 6 deste Estatuto Social, (i) deliberar a emissão de bônus de subscrição e de

debêntures conversíveis em ações; (ii) de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, deliberar a outorga de opção de compra de ações aos administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços da Companhia ou de suas controladas, com exclusão do direito de preferência dos acionistas na outorga e no exercício das opções de compra; e (iii) aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações;

XVII. deliberar sobre a negociação com ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria e respectiva alienação, observados os dispositivos legais pertinentes;

XVIII. estabelecer a alçada da Diretoria para contratar endividamento, sob a forma de empréstimo ou emissão de títulos ou assunção de dívida, ou qualquer outro negócio jurídico que afete a estrutura de capital da Companhia, bem como autorizar a contratação de endividamento, sob a forma de empréstimo ou emissão de títulos ou assunção de dívida, ou qualquer outro negócio jurídico que afete a estrutura de capital da Companhia de valor superior à alçada da Diretoria;

XIX. deliberar sobre a emissão de debêntures simples, e, sempre que respeitados os limites do capital autorizado, debêntures conversíveis em ações, podendo as debêntures, de qualquer das classes, ser de qualquer espécie ou garantia;

XX. deliberar sobre a emissão de notas promissórias comerciais privadas e/ou para oferta pública de distribuição;

XXI. deliberar, por delegação da Assembleia Geral, quando da emissão pela Companhia de debêntures conversíveis em ações que ultrapassem o limite do capital autorizado, sobre (i) a época e as condições de vencimento, amortização ou resgate, (ii) a época e as condições para pagamento dos juros, da participação nos lucros e de prêmio de reembolso, se houver, e (iii) o modo de subscrição ou colocação, bem como a espécie das debêntures;

XXII. autorizar a aquisição ou alienação de investimentos em participações societárias, bem como autorizar associações societárias ou alianças estratégicas com terceiros;

XXIII. estabelecer a alçada da Diretoria para a aquisição ou alienação de bens do ativo permanente e bens imóveis, bem como autorizar aquisição ou alienação de bens do ativo permanente de valor superior à alçada da

Diretoria, salvo se a transação estiver contemplada no orçamento anual da Companhia;

- XXIV. estabelecer a alçada da Diretoria para a constituição de ônus reais e a prestação de avais, fianças e garantias a obrigações próprias, bem como autorizar a constituição de ônus reais e a prestação de avais, fianças e garantias a obrigações próprias de valor superior à alçada da Diretoria;
- XXV. conceder, em casos especiais, autorização específica para que determinados documentos possam ser assinados por apenas um membro da administração, do que se lavrará ata no livro próprio;
- XXVI. aprovar a contratação da instituição prestadora dos serviços de escrituração de ações;
- XXVII. elaborar e divulgar parecer fundamentado sobre qualquer oferta pública de aquisição de ações ("OPA") que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da OPA, contendo a manifestação, ao menos: (i) sobre a conveniência e a oportunidade da OPA quanto ao interesse da Companhia e do conjunto de seus acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado;
- XXVIII. aprovar seu próprio regimento interno e o regimento interno da Diretoria e de todos os Comitês;
- XXIX. designar os membros do Comitê de Auditoria Estatutário e dos demais Comitês que vierem a ser instituídos pelo Conselho de Administração;
- XXX. estruturar um processo e avaliação do Conselho de Administração, de seus Comitês e da Diretoria; e
- XXXI. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pela Diretoria e pelos Comitês, bem como convocar os membros da Diretoria para reuniões em conjunto, sempre que achar necessário.

### **Seção III – Diretoria**

#### *Subseção I – Composição*

**Artigo 19.** A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta de no mínimo 2 (dois) e no máximo 6 (seis) membros, sendo um Diretor-Presidente, um Diretor de Relações com Investidores e os demais, se eleitos, Diretor Financeiro, Diretor de Produtos e Projetos e Diretor de Produção e Engenharia. Os cargos de Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores são de preenchimento obrigatório e os demais de preenchimento facultativo. Os Diretores poderão acumular cargos.

**§ 1º.** O Diretor-Presidente deverá recomendar ao Conselho de Administração todos os demais Diretores.

**§ 2º.** O Diretor-Presidente poderá determinar o afastamento imediato, até a reunião do Conselho de Administração que deliberar sobre a matéria, de qualquer Diretor da Companhia.

#### *Subseção II – Eleição e Destituição*

**Artigo 20.** Os Diretores serão eleitos pelo Conselho de Administração, por um prazo de mandato unificado de 3 (três) anos, considerando-se cada ano o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias; sendo permitida a reeleição e destituição.

**§ 1º.** Salvo no caso de vacância no cargo, a eleição da Diretoria ocorrerá até 5 (cinco) dias úteis após a data da realização da Assembleia Geral Ordinária, podendo a posse dos eleitos coincidir com o término do mandato dos seus antecessores.

**§ 2º.** O Diretor-Presidente será substituído: (i) em caso de afastamento ou impedimento por período de até 30 dias, por outro Diretor por ele indicado; (ii) em caso de afastamento por prazo superior a 30 dias e inferior a 120 dias, por Diretor nomeado pelo Conselho de Administração, em reunião especialmente convocada para tal fim; e (iii) em caso de afastamento por prazo igual ou superior a 120 dias ou vacância, o Conselho de Administração deverá ser convocado para promover a eleição de novo Diretor-Presidente, conforme os procedimentos estabelecidos neste Estatuto Social.

**§ 3º.** Os demais Diretores (exceto pelo Diretor Presidente) serão substituídos: (i) nos casos de ausência ou impedimento, bem como de afastamento por prazo inferior a 120 dias, por outro Diretor indicado pelo Diretor-Presidente; e (ii) em caso de afastamento por prazo igual ou superior a 120 dias ou vacância, o Conselho de Administração deverá ser convocado para promover a eleição de novo Diretor.

#### *Subseção III- Reuniões*

**Artigo 21.** Das reuniões da Diretoria lavrar-se-ão atas no respectivo livro de atas das Reuniões da Diretoria, que serão assinadas pelos Diretores presentes.

*Subseção IV – Competência*

**Artigo 22.** A Diretoria possui todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular dos negócios da Companhia em seu curso normal, observadas as alçadas da Diretoria fixadas pelo Conselho de Administração, o regimento interno da Diretoria e as competências dos demais órgãos societários.

**Artigo 23.** Compete à Diretoria implementar as deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho de Administração e, como órgão colegiado:

- I. aprovar e submeter, anualmente, o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior, para apreciação do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
- II. propor, ao Conselho de Administração, o orçamento anual, o orçamento de capital, o plano de negócios e o plano plurianual;
- III. deliberar sobre a abertura e o fechamento de filiais; e
- IV. decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

**§ 1º.** Compete ao Diretor Presidente: (i) dirigir e coordenar a atuação de todos os Diretores da Companhia e de suas controladas; (ii) dirigir e controlar todos os negócios e operações da Companhia, de forma a garantir que os objetivos projetados sejam atingidos; (iii) aprovar e acompanhar o desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia; (iv) aprovar a estratégia de marketing e plano de comunicação da Companhia; (v) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (vi) propor ao Conselho de Administração a estrutura organizacional da Companhia, sugerindo as áreas de atuação de cada Diretor; (vii) dirigir e supervisionar a área de recursos humanos da Companhia, incluindo a propositura de planos atração, retenção, desenvolvimento, carreira, remuneração dos executivos e colaboradores da Companhia; (viii) garantir que todas as decisões sejam tomadas no intuito de preservar a imagem, o resultado e o patrimônio da Companhia; (ix) representar a Companhia em assembleias gerais de acionistas e/ou de quotistas de sociedades e/ou indicar um Diretor ou um procurador para representá-lo; e (x) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Conselho de Administração.

**§ 2º.** Compete ao Diretor de Relações com Investidores: (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atua no mercado de capitais; (ii) prestar informações aos investidores, à CVM, às bolsas de valores ou mercados de balcão onde forem negociados os valores mobiliários da Companhia, bem como manter atualizado o registro da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da CVM e atender às demais exigências dessa regulamentação; (ii) representar a Companhia isoladamente perante a CVM, as bolsas de valores ou mercados de balcão onde forem negociados os valores mobiliários da Companhia; e (iii) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente.

**§ 3º.** Compete ao Diretor Financeiro: (i) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar as áreas de finanças da Companhia e suas controladas, que abrange análise de investimento e gestão de risco, preservando a integridade financeira; (ii) planejar a elaboração do orçamento consolidado, do plano de negócios e orçamento plurianual da Companhia; (iii) supervisionar e administrar as áreas ou funções de controles e projeções financeiras, de gerenciamento de riscos, consolidando e reportando os resultados da Companhia e de suas subsidiárias; (iv) prospectar, analisar e negociar oportunidades de investimentos e desinvestimento para a Companhia; (v) analisar e avaliar atividades a serem desenvolvidas e/ou realizadas pela Companhia, inclusive a partir do estudo da viabilidade econômico-financeira das novas oportunidades de negócios; (vi) manter a relação da Companhia com bancos, seguradoras, investidores existentes e potenciais; (vii) analisar e propor financiamentos e refinanciamentos com objetivo de promover para companhia opções mais vantajosas para atender suas necessidades de investimentos, zelando pela otimização da estrutura de capital da Companhia.

**§ 4º.** Compete ao Diretor de Produção e Engenharia: (i) definir e acompanhar os cronogramas e orçamento das obras próprias; (ii) responsabilizar-se coordenando o desenvolvimento dos projetos executivos; (iii) realizar o acompanhamento e controle de obras em parceria com terceiros; (iv) avaliar alternativas tecnológicas para aprimoramento das obras; (v) responsabilizar-se pela implantação de sistemas e programas de gestão da qualidade na Companhia; e (vi) avaliar a qualidade das obras entregues e retroalimentar as áreas envolvidas com informações que justifiquem melhoria de desempenho e produtividade (viii) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente.

**§ 5º.** Compete ao Diretor de Produtos e Projetos: (i) promover o desenvolvimento das atividades da Companhia; (ii) gerir e fiscalizar a comercialização e divulgação dos produtos da Companhia; (iii) planejar, em conjunto com as demais Diretorias, a expectativa de demanda para os produtos da Companhia; (iv) coordenar a atuação de

sua área com a das demais Diretorias; (v) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente.

#### *Subseção V – Representação*

**Artigo 24.** Observados as alçadas da Diretoria fixadas pelo Conselho de Administração, o regimento interno da Diretoria e as competências dos demais órgãos societários, a Companhia será sempre representada, em todos os atos, (i) por 2 (dois) Diretores em conjunto; ou (ii) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador especialmente nomeado para tanto, de acordo com o §1º abaixo; ou (iii) pela assinatura de 2 (dois) procuradores em conjunto, desde que investidos de especiais e expressos poderes; ou (iv) por 1 (um) procurador agindo isoladamente sempre que o ato a ser praticado for relativo aos poderes *ad judicia*.

§ 1º. Todas as procurações serão outorgadas pela assinatura do Diretor Presidente e outro diretor, agindo em conjunto, mediante mandato com poderes específicos e prazo determinado, exceto nos casos de procurações *ad judicia*, caso em que o mandato pode ser por prazo indeterminado, por meio de instrumento público ou particular.

§ 2º. Qualquer dos Diretores ou procurador, isoladamente, poderá representar, ativa ou passivamente, a Companhia em juízo, bem como perante repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, autarquias, sociedades de economia mista e entidades paraestatais.

§ 3º. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de quaisquer Diretores, procuradores, prepostos e empregados que envolvam ou digam respeito a operações ou negócios estranhos ao objeto social e aos interesses sociais, tais como fianças, avais, endossos e qualquer garantia em favor de terceiros, salvo quando expressamente aprovados pelo Conselho de Administração em reunião e nos casos de prestação, pela Companhia, de avais, abonos e fianças para empresas controladas ou coligadas, em qualquer estabelecimento bancário, crédito ou instituição financeira, departamento de crédito rural, de crédito comercial, de contratos de câmbio, e outras operações aqui não especificadas, sendo a Companhia, nestes atos, representada por no mínimo 2 (dois) Diretores, ou por um diretor e um procurador com poderes específicos para a prática do ato.

#### **Seção IV – Comitê de Auditoria Estatutário**

**Artigo 25.** O Comitê de Auditoria Estatutário, órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, dotado de autonomia operacional, é composto por, no mínimo, 3 (três) membros dos quais:

- (i) pelo menos 1 (um) membro deverá ser Conselheiro Independente (conforme termo definido no Regulamento do Novo Mercado);
- (ii) pelo menos 1 (um) membro deverá ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação editada pela CVM que dispõe sobre o registro e o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários e define os deveres e as responsabilidades dos administradores das entidades auditadas no relacionamento com os auditores independentes; e
- (iii) 1 (um) dos membros poderá cumular as qualificações descritas nas alíneas (i) e (ii) acima.

**§ 1º.** O Comitê de Auditoria será coordenado por um Coordenador designado no ato da nomeação dos membros do Comitê de Auditoria.

**§ 2º.** O Conselho de Administração aprovará o Regimento Interno do Comitê de Auditoria, o qual estipulará regras de convocação, instalação, votação e periodicidade das reuniões, prazo dos mandatos, requisitos de qualificação de seus membros e atividades do Coordenador do Comitê de Auditoria, entre outras matérias.

**§ 3º.** Comitê de Auditoria será dotado de orçamento próprio aprovado pelo Conselho de Administração, destinado a cobrir despesas com o seu funcionamento e com a contratação de consultores para assuntos contábeis, jurídicos ou outros temas, quando necessária a opinião de um especialista externo ou independente.

**Artigo 26.** Compete ao Comitê de Auditoria Estatutário:

- I. opinar sobre a contratação ou destituição dos auditores independentes da Companhia;
- II. avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;
- III. acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;
- IV. avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;
- V. avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações com partes relacionadas; e

VI. possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

## CAPÍTULO V - CONSELHO FISCAL

**Artigo 27.** O Conselho Fiscal funcionará de modo não permanente, com os poderes e atribuições a ele conferidos por lei, e somente será instalado por deliberação da Assembleia Geral, ou a pedido de acionistas representando a porcentagem requerida por lei ou pelos regulamentos da CVM.

**Artigo 28.** Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto de, no mínimo 3 (três) e, no máximo 5 (cinco) membros e suplentes em igual número (acionistas ou não) todos eles qualificados em conformidade com as disposições legais.

**§ 1º.** Os membros do Conselho Fiscal terão o mandato até a primeira Assembleia Geral Ordinária que se realizar após a sua eleição, podendo ser reeleitos.

**§ 2º.** Os membros do Conselho Fiscal deverão ser eleitos pela Assembleia Geral que aprovar sua instalação. Seus prazos de mandato deverão terminar quando da realização da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após a sua eleição, podendo ser destituídos e reeleitos.

**§ 3º.** Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

**§ 4º.** Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar.

**Artigo 29.** Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá sempre que necessário, competindo-lhe todas as atribuições que lhe sejam cometidas por lei.

**§ 1º.** As reuniões serão convocadas pelo Presidente do Conselho Fiscal por sua própria iniciativa ou por solicitação por escrito de qualquer de seus membros. Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

**§ 2º.** As deliberações do Conselho Fiscal deverão ser aprovadas por maioria absoluta de votos. Para que uma reunião seja instalada, deverá estar presente a maioria dos

seus membros.

**§ 3º.** Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos conselheiros presentes.

**Artigo 30.** A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, observado o parágrafo 3º do artigo 162 da Lei das S.A.

## CAPÍTULO VI – EXERCÍCIO SOCIAL E DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS

**Artigo 31.** O exercício social coincide com o ano civil. Ao término de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

**§ 1º.** Além das demonstrações financeiras ao fim de cada exercício social e trimestre, a Companhia fará elaborar as demonstrações financeiras trimestrais, com observância dos preceitos legais pertinentes.

**Artigo 32.** Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, o Conselho de Administração apresentará à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no Artigo 190 da Lei das S.A., ajustado para fins do cálculo de dividendos nos termos do Artigo 202 da mesma lei, observada a seguinte ordem de dedução:

- (i) 5% (cinco por cento) será aplicado antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o Parágrafo 1º do Artigo 182 da Lei das S.A., exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;
- (ii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do Artigo 195 da Lei das S.A.;
- (iii) parcela do lucro líquido do exercício decorrente de doações ou subvenções governamentais para investimentos pode ser destinada para a reserva de incentivos fiscais;
- (iv) do saldo remanescente, após as deduções e reversões mencionadas acima,

parcela correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) será distribuída aos acionistas como dividendo obrigatório;

- (v) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do inciso iv deste Artigo 32, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei das S.A;
- (vi) do saldo remanescente após as deduções, reversões e a distribuição aos acionistas do dividendo obrigatório mencionadas nos incisos acima, se houver, parcela correspondente a até 100% (cem por cento) do saldo do lucro líquido pode ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas;
- (vii) parcela ou a totalidade do saldo remanescente pode, por proposta dos órgãos da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das S.A; e
- (viii) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.

**§ 1º.** O dividendo obrigatório previsto no inciso iv deste Artigo 32 não será pago nos exercícios em que o Conselho de Administração informar à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da Companhia. O Conselho Fiscal, se em funcionamento, deverá emitir parecer sobre esta informação dentro de 5 (cinco) dias da realização da Assembleia Geral, e os Diretores deverão protocolar na CVM um relatório fundamentado, justificando a informação transmitida à Assembleia.

**§ 2º.** Lucros retidos nos termos do § 1º deste Artigo serão registrados como reserva especial e, se não absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que a situação financeira da Companhia o permitir.

**§ 3º.** O saldo das reservas de lucros, exceto a reserva para contingências, a reserva para incentivos fiscais e a reserva de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o valor do capital social. Atingido esse limite, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.

**Artigo 33.** O Conselho de Administração poderá pagar ou creditar aos acionistas juros sobre o capital próprio, na forma da legislação vigente, os quais poderão ser imputados ao valor do dividendo obrigatório, integrando tal valor ao montante dos dividendos distribuídos pela Companhia para todos os efeitos legais.

**Artigo 34.** A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá:

- I. distribuir dividendos com base em lucros apurados nos balanços semestrais;
- II. levantar balanços relativos a períodos inferiores a um semestre e distribuir dividendos com base nos lucros nele apurados, desde que o total de dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital de que trata o artigo 182, parágrafo 1º da Lei das S.A.;
- III. distribuir dividendos intermediários, a conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existente no último balanço anual ou semestral; e creditar ou pagar aos acionistas, na periodicidade que decidir, juros sobre o capital próprio, os quais serão imputados ao valor dos dividendos a serem distribuídos pela Companhia, passando a integrá-los para todos os efeitos legais.

**Artigo 35.** A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável, sem prejuízo do disposto no Artigo 6, § 2º deste Estatuto Social.

**Artigo 36.** Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

## **CAPÍTULO VII – ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO E OPA POR ATINGIMENTO DE PARTICIPAÇÃO RELEVANTE**

### **Seção I – Alienação do Controle Acionário**

**Artigo 37.** A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

### **Seção II – OPA por Atingimento de Participação Relevante**

**Artigo 38.** Qualquer acionista ou Grupo de Acionistas que atingir, de forma direta ou indireta, por qualquer tipo de negócio, a titularidade de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos de Natureza Societária, de quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social (“**Participação Relevante**”), tanto por meio de uma única operação, como por meio de diversas operações (“**Novo Acionista Relevante**”), deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, efetivar uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações e valores mobiliários conversíveis por ações de titularidade dos demais acionistas da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM e os termos deste artigo (“**OPA por Atingimento de Participação Relevante**”).

**§ 1º.** A OPA por Atingimento de Participação Relevante deverá ser: (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no § 2º deste Artigo e liquidada à vista, em moeda corrente nacional; e (iv) instruída com o laudo de avaliação da Companhia, de que trata o § 4º deste Artigo.

**§ 2º.** O preço de aquisição por ação objeto da OPA por Atingimento de Participação Relevante (“**Preço da OPA**”) não poderá ser inferior ao maior valor determinado entre: (i) o Valor Justo de Mercado; (ii) 120% (cento e vinte por cento) do maior preço pago pelo Novo Acionista Relevante nos 12 (doze) meses que antecederem o atingimento da Participação Relevante, ajustado por eventos societários, tais como a distribuição de dividendos ou juros sobre o capital próprio, grupamentos, desdobramentos, bonificações, exceto aqueles relacionados a operações de reorganização societária, bem como devidamente atualizado pela Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC; e (iii) 120% (cento e vinte por cento) da cotação unitária média atingida pelas ações de emissão da Companhia no período de 6 (seis) meses anterior à aquisição de Participação Relevante em qualquer bolsa de valores em que as ações da Companhia forem negociadas.

**§ 3º.** Caso a regulamentação da CVM aplicável à OPA determine a utilização de um critério de cálculo que resulte em preço de aquisição superior ao previsto no § 2º, deverá prevalecer o critério estipulado na regulamentação da CVM.

**§ 4º.** Sem prejuízo do cumprimento das obrigações previstas na regulamentação aplicável, imediatamente após adquirir ou tornar-se titular de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos de Natureza Societária, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social, o Novo Acionista Relevante deverá encaminhar uma comunicação ao Diretor de Relações com Investidores, contendo: (a) as

informações previstas no artigo 12 da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada e nos itens “l” até “m” do inciso I do Anexo II à Instrução CVM nº 361, de 5 de março de 2002, conforme alterada; (b) informação sobre quaisquer Outros Direitos de Natureza Societária que possua; (c) a informação sobre a obrigação de efetivar a OPA por Atingimento de Participação Relevante; (d) a informação do maior preço pago pelo Novo Acionista Relevante nos 12 (doze) meses que antecederem o atingimento da Participação Relevante, ajustado por eventos societários ocorridos após a data da transação, tais como a distribuição de dividendos ou juros sobre o capital próprio, grupamentos, desdobramentos, bonificações, exceto aqueles relacionados a operações de reorganização societária, acompanhada de demonstração justificada desse preço; e (e) a informação do preço de aquisição por ação objeto da OPA por Atingimento de Participação Relevante que o Novo Acionista Relevante se propõe a pagar, observado o § 2º deste Artigo (“**Preço Proposto**”).

**§ 5º.** O Valor Justo de Mercado será apurado em laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão em relação ao Novo Acionista Relevante e à Companhia, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei das S.A. e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo da lei.

**§ 6º.** A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do Valor Justo de Mercado da Companhia é de competência privativa da Assembleia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria absoluta dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes naquela Assembleia Geral, que, se instalada na primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação, ou que, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação. Não serão computadas as ações detidas pelo Novo Acionista Relevante para fins dos quóruns de instalação e de deliberação de que trata este § 5º.

**§ 7º.** Os custos de elaboração do laudo de avaliação exigido deverão ser assumidos integralmente pelo Novo Acionista Relevante.

**§ 8º.** O Conselho de Administração deverá se reunir para definição da lista tríplice e convocação da Assembleia Geral para escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela elaboração do laudo de avaliação o mais breve possível após a realização da comunicação de que trata o § 3º deste Artigo.

**§ 9º.** O laudo de avaliação deverá ser encaminhado pela instituição ou empresa especializada responsável ao Diretor de Relações com Investidores, para que este o

divulgue imediatamente ao mercado, por meio do sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**§ 10º.** Os acionistas titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações de emissão da Companhia, excetuadas deste cômputo as ações de titularidade do Novo Acionista Relevante, poderão requerer aos administradores da Companhia que convoquem Assembleia Especial para deliberar sobre a realização de nova avaliação da Companhia para fins de revisão do Preço da OPA. O novo laudo deverá ser preparado por instituição ou empresa especializada diversa nos mesmos moldes do laudo de avaliação previsto no § 4º deste Artigo, de acordo com os procedimentos previstos no artigo 4º-A da Lei das S.A. e com observância ao disposto na regulamentação aplicável da CVM e nos termos deste Capítulo e divulgado nos termos do § 6º deste Artigo. Na Assembleia Especial, poderão votar todos os titulares de ações da Companhia, com exceção do Novo Acionista Relevante.

**§ 11.** Caso o novo laudo de avaliação venha a apurar um Preço da OPA superior ao Preço Proposto, o Novo Acionista Relevante poderá dela desistir, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data de divulgação do novo laudo de avaliação, obrigando-se, neste caso, a observar, no que couber, o procedimento previsto no artigo 28 da Instrução CVM nº 361, ou norma que venha a substituí-la, e a alienar o excesso de participação no prazo de 3 (três) meses contados da data de comunicação da desistência à Companhia. A desistência deverá ser comunicada pelo Novo Acionista Relevante ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia, quem, por sua vez, deverá comunicar o mercado promovendo a divulgação de fato relevante.

**§ 12.** A efetivação da OPA por Atingimento de Participação Relevante poderá ser dispensada mediante voto favorável de acionistas reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, observadas as seguintes regras:

- (a) a Assembleia Geral, se instalada na primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação e, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação;
- (b) a dispensa de efetivação da OPA por Atingimento de Participação Relevante será considerada aprovada com o voto da maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes naquela Assembleia Geral, seja em primeira ou segunda convocação; e
- (c) não serão computadas as ações detidas pelo Novo Acionista Relevante para fins dos quóruns de instalação e de deliberação.

**§ 13.** Se a OPA por Atingimento de Participação Relevante não estiver legalmente sujeita a registro na CVM, o Novo Acionista Relevante deverá publicar o edital da OPA por Atingimento de Participação Relevante no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da data de apresentação, pela instituição ou empresa especializada, do laudo de avaliação.

**§ 14.** Se a OPA por Atingimento de Participação Relevante estiver legalmente sujeita a registro na CVM, o Novo Acionista Relevante deverá solicitar o registro no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da data de apresentação, pela instituição ou empresa especializada, do laudo de avaliação, e estará obrigado a atender às eventuais solicitações ou às exigências da CVM relativas à OPA por Atingimento de Participação Relevante, dentro dos prazos prescritos na regulamentação aplicável. A publicação do edital da OPA por Atingimento de Participação Relevante deverá ocorrer no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de registro da OPA pela CVM.

**§ 15.** Na hipótese de o Novo Acionista Relevante não cumprir com quaisquer das obrigações impostas por este artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos máximos (i) para realização ou solicitação do registro da OPA por Atingimento de Participação Relevante; ou (ii) para atendimento de eventuais solicitações ou exigências da CVM, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Novo Acionista Relevante não poderá votar, para deliberar a suspensão do exercício dos direitos do Novo Acionista Relevante que não cumpriu com qualquer obrigação imposta por este artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei das S.A, sem prejuízo de o Novo Acionista Relevante ser responsabilizado por perdas e danos causados aos demais acionistas e à Companhia em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este artigo.

**§ 16.** A exigência da OPA por Atingimento de Participação Relevante não se aplica ao Acionista Controlador, que poderá aumentar sua participação acionária na Companhia sem que seja obrigado à realização da OPA por Atingimento de Participação Relevante, e ao acionista ou ao Grupo de Acionistas que atinja a Participação Relevante:

- I. por meio de oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia, desde que tenha sido pago preço no mínimo equivalente ao Preço da OPA;
- II. de forma involuntária, como resultado de resgate ou cancelamento de ações;
- III. por subscrição de ações realizada em oferta primária, em razão de o montante não ter sido integralmente subscrito por quem tinha direito de preferência ou que não tenha contado com número suficiente de interessados na respectiva distribuição pública;

- IV. em decorrência de operação de fusão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo a Companhia; ou
- V. em decorrência de: (i) adiantamento de legítima, doação ou sucessão hereditária, desde que para descendente ou cônjuge de acionista ou Grupo de Acionistas detentor de Participação Relevante; ou (ii) transferência para trust ou entidade fiduciária similar, tendo por beneficiário o próprio acionista ou Grupo de Acionistas detentor de participação Acionaria Relevante, seus descendentes ou seu cônjuge.

**§ 17.** A efetivação da OPA por Participação Relevante não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

**§ 18.** As obrigações constantes do artigo 254-A da Lei das S.A. e do Regulamento do Segmento de Listagem em que a Companhia estiver inscrita não excluem a necessidade de cumprimento, pelo Novo Acionista Relevante, das obrigações constantes neste artigo.

**§ 19.** Para fins deste Artigo, os seguintes termos iniciados em letras maiúsculas terão os seguintes significados:

**"Acionista Controlador"** significa o acionista ou o Grupo de Acionistas composto por um grupo de pessoas (i) vinculadas por acordo de acionistas, (ii) sob controle comum ou (iii) entre as quais haja relação de controle, e que exerça o Poder de Controle da Companhia;

**"Ações em Circulação"** significa as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações em tesouraria, as ações detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas e por Administradores da Companhia;

**"Administradores"** significa, quando no singular, os diretores e membros do conselho de administração da Companhia referidos individualmente ou, quando no plural, os diretores e membros do conselho de administração da Companhia referidos conjuntamente;

**"Grupo de Acionistas"** significa o grupo de pessoas: (i) vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordos de sócios e acionistas, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum; ou (ii) entre as quais haja relação de controle; ou (iii) sob controle comum; (iv) agindo em conjunto; ou (v) que atuem representando um interesse comum.

Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum: (v) uma pessoa titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (vi) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que seja titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital de cada uma das duas pessoas. Quaisquer joint-ventures, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, *trusts*, condomínios, cooperativas, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Acionistas, sempre que duas ou mais entre tais entidades forem: (vii) administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (viii) tenham em comum a maioria de seus administradores, sendo certo que, no caso de fundos de investimentos com administrador comum, somente serão considerados como integrantes de um Grupo de Acionistas aqueles cuja decisão sobre o exercício de votos em Assembleias Gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do administrador, em caráter discricionário;

**"Outros Direitos de Natureza Societária"** significa (i) usufruto ou fideicomisso sobre as ações de emissão da Companhia; (ii) quaisquer opções ou direitos de compra, subscrição ou permuta, a qualquer título, que possam resultar na aquisição de ações de emissão da Companhia; (iii) quaisquer derivativos referenciados em ações de emissão da Companhia que prevejam a possibilidade de liquidação não exclusivamente financeira; ou (iv) quaisquer outros direitos que assegurem, de forma permanente ou temporária, direitos políticos ou patrimoniais de acionista sobre ações de emissão da Companhia;

**"Poder de Controle"** e seus termos correlatos significa o poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida; e

**"Valor Justo de Mercado"** significa o valor econômico obtido a partir de um laudo de avaliação econômico-financeira realizada por empresa especializada com experiência comprovada em avaliação de companhias abertas.

## CAPÍTULO VIII - JUÍZO ARBITRAL

**Artigo 39.** A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial,

decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das S.A., no estatuto social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

**Parágrafo Único.** A posse dos administradores e membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar a sua sujeição à cláusula compromissória, referida no *caput* deste Artigo 39.

## **CAPÍTULO IX – TRANSAÇÕES ENTRE A COMPANHIA E O ACIONISTA CONTROLADOR**

**Artigo 40.** As operações entre a Companhia e o Acionista Controlador (conforme definido no § 19 do Artigo 38 deste Estatuto Social) de aquisição, alienação, permuta e/ou transferência de imóveis, com a finalidade de incorporação de empreendimento imobiliário, realizadas por (i) permuta com as futuras unidades do empreendimento imobiliário; (ii) permuta com as receitas da venda de unidades; (iii) pagamento à vista; (iv) pagamento a prazo; (vi) promessa de compra e venda; (vi) dação em pagamento de unidade autônoma a ser construída; ou (v) modelos mistos que combinam as alternativas anteriores, estarão sujeitas a deliberação e aprovação em Assembleia Geral, nos termos do Capítulo III deste Estatuto Social.

**Parágrafo Único.** Na deliberação em Assembleia Geral da matéria prevista no *caput* deste Artigo 40 o Acionista Controlador em questão poderá participar da Assembleia Geral, mas deverá abster-se de votar sobre a respectiva matéria.

## **CAPÍTULO X - DA LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA**

**Artigo 41.** A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais.

## **CAPÍTULO XI - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Artigo 42.** As disposições contidas nos Capítulos VII e VIII, bem como as demais regras referentes ao Regulamento do Novo Mercado constantes deste Estatuto Social (incluindo, *inter alia*, a vedação de os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não possam ser acumulados pela mesma pessoa, constante do Artigo 12), somente terão eficácia a partir da data da publicação do anúncio de início da oferta pública inicial de ações de

emissão da Companhia.

**Artigo 43.** O disposto na Seção II do Capítulo VII deste Estatuto Social não se aplica ao acionista titular de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos de Natureza Societária em 30 de junho de 2020, bem como a: (i) seus descendentes e cônjuge que adquirirem as respectivas ações em decorrência de adiantamento de legítima, doação ou sucessão hereditária; ou (b) *trusts* ou entidades fiduciárias similares, tendo por beneficiário o próprio acionista ou Grupo de Acionistas, seus descendentes ou seu cônjuge.

**Artigo 44.** O Conselho de Administração poderá ser composto por, no mínimo, 3 (três) membros, dispensada a eleição de conselheiros independentes e de 1 (um) Vice-Presidente, enquanto a Companhia não obtiver o registro de companhia aberta na CVM, na qualidade de emissor de valores mobiliários “Categoria A”.

**Artigo 45.** Os casos omissos no presente Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com as disposições da Lei das S.A., observado o previsto no Regulamento do Novo Mercado.

*Confere com o original lavrado em livro próprio.*

Porto Alegre (RS), 07 de agosto de 2020.

Mesa:

---

**Luciano Bocorny Correa**  
Presidente

---

**Paulo Roberto Gradin**  
Secretário

**Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, Realizada em 7 de Agosto de 2020,  
que Aprovou a Realização da Oferta**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**CFL INC PAR S.A.**  
NIRE 43300065006  
CNPJ/ME nº 08.117.803/0001-32

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 7 DE AGOSTO DE 2020**

**DATA, HORA E LOCAL:** Às 11 horas do dia 7 de agosto de 2020 (7/8/2020), reuniram-se na sede da Companhia, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825, Cj 1008, Bairro Chácara das Pedras, CEP 91330-001, os acionistas representando a totalidade do capital social da **CFL INC PAR S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.117.803/0001-32, registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul ("JUCISRS") sob o nº de NIRE 43300065006, doravante denominada "Companhia", conforme assinaturas no livro próprio.

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada a publicação de editais de convocação, conforme disposto no artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), tendo em vista a presença da totalidade do capital social.

**PRESença:** Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

**MESA:** Luciano Bocorny Corrêa – Presidente; Paulo Roberto Gradin – Secretário.

**LEITURA DE DOCUMENTOS:** Foi dispensada a leitura dos documentos relacionados à ordem do dia desta Assembleia Geral.

**ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

- (i) a rerratificação da 11ª alteração de contrato social celebrada em 22/06/2020, registrada na JUCISRS sob o nº 43300065006, em 23/07/2020 ("11ª Alteração");
- (ii) a rerratificação da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 30/06/2020 ("AGE de 30/06/2020");
- (iii) a aprovação da alteração na composição da Diretoria da Companhia de 6 (seis) para 5 (cinco) membros, com a exclusão do cargo de Diretor de Vendas da Companhia;



- (iv) a aprovação da alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia, nos termos constantes do Anexo I a esta ata;
- (v) a abertura do capital da Companhia e a submissão de pedido de registro de emissora de valores mobiliários, categoria "A", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480");
- (vi) a submissão do pedido de registro de emissor da Companhia na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e adesão ao segmento especial de governança corporativa da B3 denominado Novo Mercado ("Novo Mercado");
- (vii) a remuneração global anual dos administradores para o exercício social de 2020;
- (viii) a realização de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações da Companhia;
- (ix) aprovação do primeiro e do segundo plano de opções de compra de ações da Companhia, na forma dos Anexos II e III a esta ata; e
- (x) a autorização para o Conselho de Administração e a Diretoria praticarem todos os atos necessários para implementação das deliberações acima.

DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE: Colocadas as matérias em discussão e posterior votação, foram aprovadas as seguintes matérias, de forma unânime e sem quaisquer ressalvas ou restrições:

- (i) a retificação do valor do aumento do capital social realizado na 11ª Alteração de R\$ 18.678.357,17 (dezoito milhões, seiscentos e setenta e oito mil, trezentos e cinquenta e sete reais e dezessete centavos) para R\$ 17.063.357,17 (dezessete milhões, sessenta e três mil, trezentos e cinquenta e sete reais e dezessete centavos), em decorrência da modificação do valor de integralização constante no item "1.1.(iv)" da 11ª Alteração, de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) para R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais). Diante disso, as deliberações constantes nos itens 1.1, 1.1.(iv) e 1.2 da 11ª Alteração passam a ser lidas conforme abaixo:

**"1.1** O sócio delibera aprovar o aumento do capital social no valor de R\$ 17.063.357,17 (dezessete milhões, sessenta e três mil, trezentos e cinquenta e sete reais e dezessete centavos), passando de R\$ 8.985.307,00 (oito milhões, novecentos e oitenta e cinco mil, trezentos e sete reais) para R\$ 26.048.664,00 (vinte e seis milhões, quarenta e oito mil, seiscents e sessenta e quatro reais), sendo desconsiderados os centavos para fins de arredondamento, mediante a emissão de 17.063.357 (dezessete milhões, sessenta e três mil, trezentas e cinquenta e sete) quotas no valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real) por nova quota emitida, a serem subscritas e integralizadas pelo sócio **Luciano Bocorny Correa**, já qualificado, da seguinte forma:

(iv) O valor de R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais) é integralizado mediante a transferência de 2.000.000 (dois milhões) de quotas de emissão da **CANTO DA LAGOA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 30.842.726/0001-32, com sede e foro na cidade de Florianópolis, SC, na Rodovia José Carlos Daux, nº 5500, CEP 88032-005, Saco Grande, registrada na JUCESC sob o NIRE 42205771186 de sua titularidade;

**1.2** Em decorrência do aumento de capital social ora aprovado, a Cláusula Sexta do Contrato Social passa a vigor com a seguinte redação:

**Cláusula Sexta** – O capital social é R\$ 26.048.664,00 (vinte e seis milhões, quarenta e oito mil, seiscents e sessenta e quatro reais), dividido em 26.048.664 (vinte e seis milhões, quarenta e oito mil, seiscents e sessenta e quatro) quotas sociais, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, dividido conforme quadro abaixo:

Quotista	Quotas	Valor (R\$)	%
Luciano Bocorny Correa	26.048.664	R\$ 26.048.664,00	100%
<b>TOTAL</b>	<b>26.048.664</b>	<b>R\$ 26.048.664,00</b>	<b>100%</b>

a. a ratificação dos demais itens e deliberações constantes da 11ª Alteração que não foram retificados por esta assembleia.

(ii) a retificação do aumento do capital social realizado na AGE de 30/06/2020 de R\$ 11.503.349,00 (onze milhões, quinhentos e três mil, trezentos e quarenta e nove reais) para R\$ 10.831.779,00 (dez milhões, oitocentos e trinta e um mil, setecentos e setenta e nove reais), mediante a emissão de 10.831.779 (dez milhões, oitocentas e trinta e uma mil, setecentas e setenta e nove) novas ações ordinárias, nominativas e



sem valor nominal, em tudo idênticas às ações já existentes, ao preço de emissão total de aproximadamente R\$ 6.447954929 por ação, fixado nos termos do art. 170, §1º, I, da Lei das S.A., dos quais R\$ 1,00 (um real) é destinado à conta de capital social e R\$ 5.447954929 é destinado à conta de reserva de capital, nos termos do art. 13, § 2º da Lei das S.A. Diante disso, as deliberações constantes nos itens "(i)" e "(iv)" da AGE de 30/06/2020 passam a ser lidas conforme abaixo:

"(i) Aprovar o aumento do capital social no valor de R\$ 10.831.779,00 (dez milhões, oitocentos e trinta e um mil, setecentos e setenta e nove reais), passando dos atuais R\$ 26.048.664,00 (vinte e seis milhões, quarenta e oito mil, seiscentos e sessenta e quatro reais), para R\$ 36.880.453,00 (trinta e seis milhões, oitocentos e oitenta mil, quatrocentos e cinquenta e três reais), mediante a emissão de 10.831.779 (dez milhões, oitocentas e trinta e uma mil, setecentas e setenta e nove) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, em tudo idênticas às ações já existentes, ao preço de emissão total de aproximadamente R\$ 6.447954929 por ação, fixado nos termos do art. 170, §1º, I, da Lei das S.A., dos quais R\$ 1,00 (um real) é destinado à conta de capital social e R\$ 5.447954929 é destinado à conta de reserva de capital, nos termos do art. 13, § 2º da Lei das S.A. O aumento de capital social é realizado pela acionista **LBC Investimentos e Participações – EIRELI**, sociedade limitada, estabelecida na Av. Doutor Nilo Peçanha, 2825/1008, bairro Chácara das Pedras, Porto Alegre, RS, CEP 91.330-001, inscrita no CNPJ sob o nº 30.969.302/0001-33, com seus atos societários arquivados na JUCISRS sob o NIRE 43600362855, no montante de R\$ 69.842.822,79 (sessenta e nove milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, oitocentos e vinte e dois reais e setenta e nove centavos), dos quais R\$ 10.831.779,00 (dez milhões, oitocentos e trinta e um mil, setecentos e setenta e nove reais) serão destinados à conta de capital social e R\$ 59.011.043,79 (cinquenta e nove milhões, onze mil, quarenta e três reais e setenta e nove centavos) à conta de reserva de capital, nos termos do art. 13, § 2º da Lei das S.A., neste ato totalmente subscrito e integralizado da seguinte forma:

- a. O valor de R\$ 28.983.091,17 (vinte e oito milhões, novecentos e oitenta e três mil, noventa e um reais e dezessete centavos) é integralizado em moeda corrente nacional;
- b. O valor de R\$ 40.859.731,62 (quarenta milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil, setecentos e trinta e um reais e sessenta e dois centavos) é integralizado mediante a conferência à Companhia dos ativos, bens e direitos constantes nos Laudos de Avaliação que integram a presente ata como Anexo I, tudo nos termos do boletim de subscrição que integra o Anexo II à presente. Dentre os bens conferidos à Companhia estão as seguintes participações societárias:
  - i. 9.520.000 (nove milhões, quinhentas e vinte mil) de quotas de capital social da sociedade empresária limitada Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº

30.842.726/0001-32, com sede e foro na cidade de Florianópolis, SC, na Rodovia José Carlos Daux, nº 5500, CEP 88032-005, Saco Grande, registrada na JUCESC sob o NIRE 42205771186;

- ii. 5.295.575 (cinco milhões, duzentas e noventa e cinco mil, quinhentas e setenta e cinco) quotas de capital social da sociedade empresária limitada Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 21.024.857/0001-11, com sede e foro na cidade de Porto Alegre, RS, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2825, conjunto 1101, CEP 91330-001, bairro Chácara das Pedras, registrada na JUCISRS sob o NIRE 43207665911; e
- iii. 4.093.071 (quatro milhões, noventa e três mil e setenta e uma) quotas de capital social da sociedade empresária limitada Rjpar Administração e Participações Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 23.371.576/0001-60, com seus atos constitutivos arquivados na JUCISRS em 15/02/2005, sob o NIRF nº 43207857861, com sede na Av Farrapos, nº 1811, bairro Floresta, CEP 90220-005, na cidade de Porto Alegre, RS.

(iv) Em decorrência das deliberações tomadas no item (i) a acima, aprovar a alteração do art. 5º do Estatuto Social da Companhia, o qual passa a vigorar com a seguinte nova redação:

**Artigo 5º.** O capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 36.880.453,00 (trinta e seis milhões, oitocentos e oitenta mil, quatrocentos e cinquenta e três reais) dividido em 36.880.453 (trinta e seis milhões, oitocentas e oitenta mil, quatrocentas e cinquenta e três) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal."

- a. a ratificação dos demais itens e deliberações constantes da AGE de 30/06/2020 que não foram retificados por esta assembleia.
- (iii) a aprovação da alteração na composição da Diretoria da Companhia de 6 (seis) para 5 (cinco) membros, com a exclusão do cargo de Diretor de Vendas da Companhia e a consequente supressão do § 6º do Artigo 23 do Estatuto Social da Companhia. Em virtude da alteração na composição da Diretoria, o Artigo 19º do Estatuto Social passa a viger com a seguinte redação:

**"Artigo 19º.** A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta de no mínimo 2 (dois) e



*no máximo 5 (cinco) membros, sendo um Diretor-Presidente, um Diretor de Relações com Investidores e os demais, se eleitos, Diretor Financeiro, Diretor de Produtos e Projetos e Diretor de Produção e Engenharia. Os cargos de Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores são de preenchimento obrigatório e os demais de preenchimento facultativo. Os Diretores poderão acumular cargos."*

(iv) a aprovação da alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia, em decorrência das alterações aprovadas acima, nos termos constantes do Anexo I a esta ata;

(v) a abertura de capital da Companhia e a submissão de pedido de registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 480;

(vi) a submissão do pedido de adesão da Companhia ao Novo Mercado da B3 e a celebração, com a B3, do Contrato de Adoção de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa – Novo Mercado;

(vii) a remuneração global anual dos administradores para o exercício social de 2020 no valor máximo de R\$ 2.160.000,00 (dois milhões, cento e sessenta mil reais);

(viii) a realização de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da Companhia ("Ações" e "Oferta", respectivamente), no Brasil, em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sendo observado o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e as demais disposições legais aplicáveis, com esforços de colocação das Ações no exterior. Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20%, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas. Adicionalmente, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% do total das Ações inicialmente ofertadas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, com a finalidade exclusiva de atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Nos termos do artigo 172, I, da Lei das S.A., não haverá direito de preferência dos acionistas da Companhia no aumento de capital decorrente da Oferta;

(ix) aprovação do primeiro e do segundo plano de opções de compra de ações da Companhia, na forma dos Anexos II e III a esta ata; e

(x) a autorização para o Conselho de Administração e a Diretoria da Companhia praticarem todos os atos necessários para implementação das deliberações acima, incluindo, *inter alia*, a contratação dos bancos coordenadores, a emissão dos prospectos preliminar e definitivo e do *preliminary* e do *final offering memorandum* e dos demais documentos da Oferta, a fixação do preço de emissão das Ações e a aprovação do aumento de capital decorrente da Oferta.

**ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA:** Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual, após reaberta a sessão, foi lida, aprovada por todos os presentes e assinada.

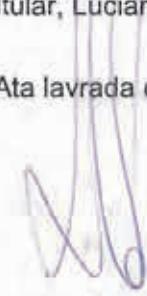
Porto Alegre, 7 de agosto de 2020. **MESA:** Luciano Bocorny Corrêa – Presidente; Paulo Roberto Gradin – Secretário. **ACIONISTAS:** Luciano Bocorny Correa e LBC Investimentos e Participações – EIRELI, representada por seu titular, Luciano Bocorny Correa.

**CERTIDÃO:** Certifico que a presente é cópia fiel da Ata lavrada em livro próprio.

Mesa:



Luciano Bocorny Correa  
Presidente



Paulo Roberto Gradin  
Secretário

## **ANEXO I – ESTATUTO SOCIAL**

### **DA CFL INC PAR S.A.**

CNPJ Nº 08.117.803/0001-32 – NIRE 43300065006

#### **CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, OBJETO E DURAÇÃO**

**Artigo 1.** A CFL INC PAR S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima regida pelo presente Estatuto Social e pela legislação em vigor.

**Parágrafo Único.** Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. — Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do conselho fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado ("Regulamento do Novo Mercado").

**Artigo 2.** A Companhia tem a sua sede e foro na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, Porto Alegre, RS, CEP 91330-001, podendo abrir, encerrar e alterar o endereço de filiais no País ou no exterior por deliberação da Diretoria.

**Artigo 3.** A Companhia tem por objeto: (i) incorporação de empreendimentos imobiliários; (ii) compra e venda de imóveis; (iii) gestão e administração de obras e empreendimentos; (iv) loteamento; (v) participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

**Parágrafo Único.** A Companhia poderá explorar outros ramos de atividade afins ou complementares ao objeto expresso no Artigo 3º.

**Artigo 4.** O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

#### **CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL**

**Artigo 5.** O capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 36.880.453,00 (trinta e seis milhões, oitocentos e oitenta mil, quatrocentos e cinquenta e três reais) dividido em 36.880.453 (trinta e seis milhões, oitocentas e oitenta mil, quatrocentas e cinquenta e três) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

**§ 1º.** O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária dará o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

**§ 2º.** Todas as ações da Companhia são escriturais, mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com a qual a Companhia mantenha contrato de escrituração em vigor, sem emissão de certificados.

**§ 3º.** O custo de transferência da propriedade das ações poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição escrituradora, conforme venha a ser definido no contrato de escrituração de ações, observados os limites máximos fixados pela CVM.

**Artigo 6.** A Companhia fica autorizada a aumentar o seu capital social, por deliberação do Conselho de Administração e independente de reforma estatutária, até o limite de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), representado por ações ordinárias, nominativas, nominativas, sem valor nominal.

**§ 1º.** Dentro do limite autorizado neste artigo, o Conselho de Administração fixará o número, preço e prazo de integralização e as demais condições para a emissão de ações.

**§ 2º.** Desde que realizado dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá ainda: (i) deliberar a emissão de bônus de subscrição e de debêntures conversíveis em ações; (ii) de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, deliberar a outorga de opção de compra de ações a administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviço da Companhia ou suas controladas, com exclusão do direito de preferência dos acionistas na outorga ou no exercício das opções de compra; e (iii) aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações.

**Artigo 7.** A emissão de novas ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), ou, ainda, nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais, poderá se dar sem que aos acionistas seja concedido direito de preferência na subscrição ou com redução do prazo mínimo previsto em lei para o seu exercício.

**Artigo 8.** Nos casos previstos em lei, o valor de reembolso das ações, a ser pago pela Companhia aos acionistas dissidentes de deliberação da Assembleia Geral que tenham exercido direito de retirada, deverá corresponder ao valor econômico de tais

ações, a ser apurado em avaliação aceita nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 45 da Lei das S.A., sempre que tal valor for inferior ao valor patrimonial contábil constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

## CAPÍTULO III - ASSEMBLEIA GERAL

### Seção I – Organização

**Artigo 9.** A Assembleia Geral, convocada e instalada conforme previsto na Lei das S.A. e neste Estatuto Social, reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses da Companhia assim exigirem.

§ 1º. A Assembleia Geral será convocada pelo Presidente do Conselho de Administração ou, nos casos previstos em lei, por acionistas ou pelo Conselho Fiscal, se e quando instalado, mediante anúncio publicado, devendo a primeira convocação ser feita, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e a segunda com antecedência mínima de 8 (oito) dias, observado, ainda, o disposto na regulamentação da CVM que dispõe sobre informações, pedidos de procuraçāo, participação e votação a distância em assembleias gerais.

§ 2º. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos dos acionistas presentes na assembleia, não se computando os votos em branco e as abstenções, ressalvadas as exceções previstas em lei e observado o disposto no Artigo 11, Parágrafo Único, deste Estatuto Social.

§ 3º. A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das S.A.

§ 4º. As atas de Assembleias deverão ser lavradas no livro de Atas das Assembleias Gerais, e poderão, caso assim aprovado na Assembleia Geral em questão, ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos e publicadas com omissão das assinaturas.

**Artigo 10.** A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento, instalada e presidida por outro Conselheiro, Diretor ou acionista indicado por escrito pelo Presidente do Conselho de Administração. O Presidente da Assembleia Geral indicará até 2 (dois) secretários.

### Seção II – Competência

**Artigo 11.** Compete à Assembleia Geral, além das atribuições conferidas por lei e regulamentos aplicáveis, e por este Estatuto Social:

- I. tomar as contas dos administradores, bem como examinar, discutir e aprovar as demonstrações financeiras;
- II. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do resultado do exercício e a distribuição de dividendos;
- III. eleger e desligar os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;
- IV. fixar a remuneração global anual dos administradores, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- V. aprovar planos de concessão de ações ou de outorga de opção de compra de ações aos administradores e empregados da Companhia ou de suas controladas;
- VI. alterar o Estatuto Social;
- VII. deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia ou de qualquer sociedade na Companhia;
- VIII. aprovar previamente a negociação, pela Companhia, de ações de sua própria emissão nas hipóteses cuja aprovação em Assembleia Geral seja prescrita na regulamentação em vigor;
- IX. deliberar sobre a dispensa da realização de oferta pública de aquisição de ações em caso de saída voluntária do Novo Mercado;
- X. suspender o exercício de direitos de acionista, conforme previsto em lei e neste Estatuto Social, não podendo, nessa deliberação, votar o(s) acionista(s) cujos direitos poderão ser objeto de suspensão;
- XI. eleger e destituir o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; e
- XII. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração.

**Parágrafo Único.** Para fins do inciso IX acima:

- (a) a assembleia geral deverá ser instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das ações em circulação, nos termos do Regulamento do Novo Mercado;
- (b) caso o quórum previsto na alínea (a) acima não seja atingido, a assembleia geral poderá ser instalada em segunda convocação, com a presença de qualquer número de acionistas titulares de ações em circulação; e
- (c) a deliberação sobre a dispensa de realização da oferta pública de aquisição de ações deve ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares de ações em circulação presentes na assembleia geral.

## CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO

### Seção I - Disposições Comuns aos Órgãos da Administração

**Artigo 12.** A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, sendo que os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor-Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

**Artigo 13.** Ressalvado o disposto no presente Estatuto Social, qualquer dos órgãos de administração se reúne validamente com a presença da maioria de seus respectivos membros e delibera pelo voto da maioria dos presentes.

**Parágrafo Único.** Só é dispensada a convocação prévia da reunião do Conselho de Administração e da Diretoria como condição de sua validade se presentes todos os seus membros. Caso não estejam fisicamente presentes, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria poderão manifestar seu voto por meio de: (a) delegação de poderes feita em favor de outro membro do respectivo órgão, (b) voto escrito enviado antecipadamente e (c) voto escrito transmitido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação, bem como por sistema de áudio ou videoconferência ou outros meios semelhantes, desde que permitam a identificação e participação efetiva na reunião, de forma que os participantes consigam simultaneamente ouvir uns aos outros.

**Artigo 14.** Nos termos do artigo 156 da Lei das S.A., os administradores da Companhia que estejam em situação de interesse pessoal conflitante deverão cientificar os demais membros do Conselho de Administração ou da Diretoria de seu

impedimento e fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, a natureza e a extensão do seu impedimento.

## **Seção II – Conselho de Administração**

### *Subseção I – Composição*

**Artigo 15.** O Conselho de Administração será composto de, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, considerando-se cada ano como o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

**§ 1º.** Na Assembleia Geral que tiver por objeto deliberar a eleição dos membros do Conselho de Administração, os acionistas deverão fixar, primeiramente, o número efetivo de membros do Conselho de Administração a serem eleitos.

**§ 2º.** Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia geral que os eleger, sendo também considerado como independente o Conselheiro eleito mediante faculdade prevista pelo artigo 141, §§ 4º e 5º da Lei das S.A., na hipótese de haver acionista controlador.

**§ 3º.** Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no § 2º deste Artigo, o resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

**§ 4º.** Findo o mandato, os membros do Conselho de Administração permanecerão no exercício de seus cargos até a investidura dos novos membros eleitos.

**§ 5º.** O membro do Conselho de Administração deverá ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, quem: (i) atuar como administrador, conselheiro, consultor, advogado, auditor, executivo, empregado ou prestador de serviços em sociedades que se envolvam em atividades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia. O membro do Conselho de Administração não poderá exercer direito de voto caso se configurem, supervenientemente à eleição, os mesmos fatores de impedimento, sem prejuízo do disposto no § 6º deste Artigo.

**§ 6º.** O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações

ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com os interesses da Companhia.

**§ 7º.** No caso de vacância do cargo de membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes.

**Artigo 16.** O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria de votos dos presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer renúncia ou vacância naqueles cargos.

#### *Subseção II – Reuniões*

**Artigo 17.** O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente pelo menos 6 (seis) vezes ao ano, conforme calendário anual a ser aprovado pelo Conselho de Administração na primeira reunião a se realizar após a eleição, e extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação realizada na forma do § 1º deste Artigo. O Conselho de Administração pode deliberar, por unanimidade, acerca de qualquer outra matéria não incluída na ordem do dia.

**§ 1º.** As convocações para as reuniões do Conselho de Administração deverão ser entregues por meio eletrônico ou por carta, pelo Presidente do Conselho de Administração ou pelo Vice-Presidente, a cada membro do Conselho de Administração, com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência, e com indicação da data, hora, lugar, ordem do dia detalhada e documentos a serem discutidos naquela reunião. Quaisquer 2 (dois) Conselheiros poderão, mediante solicitação escrita ao Presidente ou ao Vice-Presidente, solicitar que uma reunião seja convocada ou que itens sejam incluídos na ordem do dia.

**§ 2º.** O Presidente do Conselho de Administração presidirá as reuniões do Conselho de Administração, ressalvadas as hipóteses de ausência ou impedimento temporário, previstas no § 6º abaixo.

**§ 3º.** Cada Conselheiro terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Conselho de Administração, sendo que as deliberações do Conselho de Administração serão tomadas por maioria de seus membros presentes na reunião.

**§ 4º.** Nas deliberações do Conselho de Administração, será atribuído ao Presidente do órgão o voto de qualidade, no caso de empate na votação.

**§ 5º.** O presidente de qualquer reunião do Conselho de Administração não deverá

levar em consideração e não computará o voto proferido com infração aos termos de qualquer acordo de acionistas que possa estar devidamente arquivado na sede da Companhia, conforme disposto no artigo 118 da Lei das S.A.

**§ 6º.** Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente, o Vice-Presidente exercerá as funções do Presidente.

**§ 7º.** Na hipótese de vacância permanente do Presidente, o Vice-Presidente automaticamente assumirá o cargo e deverá convocar uma reunião do Conselho de Administração em até 60 (sessenta) dias a partir da data de vacância, para a nomeação do novo Presidente do Conselho de Administração.

**§ 8º.** No caso de ausência ou impedimento temporário, de membro do Conselho de Administração, tal membro ausente ou temporariamente impedido poderá ser representado nas reuniões do Conselho de Administração por outro membro indicado por escrito, o qual, além do seu próprio voto, expressará o voto do membro ausente ou temporariamente impedido.

**§ 9º.** Todas as deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração.

### *Subseção III – Competência*

**Artigo 18.** Compete ao Conselho de Administração, além de outras atribuições que lhe sejam cometidas por lei ou pelo Estatuto Social:

- I. fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- II. aprovar e rever o orçamento anual, o orçamento de capital, o plano de negócios e o plano plurianual da Companhia;
- III. aprovar o código de conduta da Companhia e as políticas corporativas relacionadas a (i) divulgação de informações e negociação de valores mobiliários; (ii) gerenciamento de riscos; (iii) transações com partes relacionadas e gerenciamento de conflitos de interesses; (iv) remuneração de administradores; e (v) indicação de administradores;
- IV. eleger e destituir os Diretores, definir suas atribuições e fixar sua remuneração, dentro do limite global da remuneração da administração aprovado pela Assembleia Geral;

- V. fiscalizar a gestão dos Diretores; examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia; solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e de quaisquer outros atos;
- VI. escolher e destituir os auditores independentes, bem como convocá-los para prestar os esclarecimentos que entender necessários sobre qualquer matéria;
- VII. apreciar o Relatório da Administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;
- VIII. submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido do exercício, bem como deliberar sobre o levantamento de balanços semestrais, ou em períodos menores, e o pagamento ou crédito de dividendos ou juros sobre o capital próprio decorrentes desses balanços, bem como deliberar sobre o pagamento de dividendos intermediários ou intercalares à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros, existentes no último balanço anual ou semestral;
- IX. apresentar à Assembleia Geral proposta de reforma do Estatuto Social;
- X. apresentar à Assembleia Geral proposta de dissolução, fusão, cisão e incorporação da Companhia e de incorporação, pela Companhia, de outras sociedades, bem como autorizar a constituição, dissolução ou liquidação de subsidiárias;
- XI. deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta na CVM;
- XII. deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- XIII. manifestar-se previamente sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembleia Geral;
- XIV. aprovar o voto da Companhia em qualquer deliberação societária relativa às controladas ou coligadas da Companhia, que não seja da alçada da Diretoria, no caso da administração da Companhia, nos termos deste Estatuto Social;
- XV. autorizar a emissão de ações da Companhia, nos limites autorizados no Artigo 6 deste Estatuto Social, fixando o número, o preço, o prazo de

integralização e as condições de emissão das ações, podendo, ainda, excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo mínimo para o seu exercício nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou mediante permuta por ações em oferta pública para aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;

- XVI. dentro do limite do capital autorizado, conforme previsto no § 2º do Artigo 6 deste Estatuto Social, (i) deliberar a emissão de bônus de subscrição e de debêntures conversíveis em ações; (ii) de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, deliberar a outorga de opção de compra de ações aos administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços da Companhia ou de suas controladas, com exclusão do direito de preferência dos acionistas na outorga e no exercício das opções de compra; e (iii) aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações;
- XVII. deliberar sobre a negociação com ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria e respectiva alienação, observados os dispositivos legais pertinentes;
- XVIII. estabelecer a alçada da Diretoria para contratar endividamento, sob a forma de empréstimo ou emissão de títulos ou assunção de dívida, ou qualquer outro negócio jurídico que afete a estrutura de capital da Companhia, bem como autorizar a contratação de endividamento, sob a forma de empréstimo ou emissão de títulos ou assunção de dívida, ou qualquer outro negócio jurídico que afete a estrutura de capital da Companhia de valor superior à alçada da Diretoria;
- XIX. deliberar sobre a emissão de debêntures simples, e, sempre que respeitados os limites do capital autorizado, debêntures conversíveis em ações, podendo as debêntures, de qualquer das classes, ser de qualquer espécie ou garantia;
- XX. deliberar sobre a emissão de notas promissórias comerciais privadas e/ou para oferta pública de distribuição;
- XXI. deliberar, por delegação da Assembleia Geral, quando da emissão pela Companhia de debêntures conversíveis em ações que ultrapassem o limite do capital autorizado, sobre (i) a época e as condições de vencimento, amortização ou resgate, (ii) a época e as condições para pagamento dos

juros, da participação nos lucros e de prêmio de reembolso, se houver, e (iii) o modo de subscrição ou colocação, bem como a espécie das debêntures;

XXII. autorizar a aquisição ou alienação de investimentos em participações societárias, bem como autorizar associações societárias ou alianças estratégicas com terceiros;

XXIII. estabelecer a alçada da Diretoria para a aquisição ou alienação de bens do ativo permanente e bens imóveis, bem como autorizar aquisição ou alienação de bens do ativo permanente de valor superior à alçada da Diretoria, salvo se a transação estiver contemplada no orçamento anual da Companhia;

XXIV. estabelecer a alçada da Diretoria para a constituição de ônus reais e a prestação de avais, fianças e garantias a obrigações próprias, bem como autorizar a constituição de ônus reais e a prestação de avais, fianças e garantias a obrigações próprias de valor superior à alçada da Diretoria;

XXV. conceder, em casos especiais, autorização específica para que determinados documentos possam ser assinados por apenas um membro da administração, do que se lavrará ata no livro próprio;

XXVI. aprovar a contratação da instituição prestadora dos serviços de escrituração de ações;

XXVII. elaborar e divulgar parecer fundamentado sobre qualquer oferta pública de aquisição de ações ("OPA") que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da OPA, contendo a manifestação, ao menos: (i) sobre a conveniência e a oportunidade da OPA quanto ao interesse da Companhia e do conjunto de seus acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) a respeito de alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado;

XXVIII. aprovar seu próprio regimento interno e o regimento interno da Diretoria e de todos os Comitês;

XXIX. designar os membros do Comitê de Auditoria Estatutário e dos demais Comitês que vierem a ser instituídos pelo Conselho de Administração;

XXX. estruturar um processo e avaliação do Conselho de Administração, de seus Comitês e da Diretoria; e

XXXI. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pela Diretoria e pelos Comitês, bem como convocar os membros da Diretoria para reuniões em conjunto, sempre que achar necessário.

### **Seção III – Diretoria**

#### *Subseção I – Composição*

**Artigo 19.** A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta de no mínimo 2 (dois) e no máximo 6 (seis) membros, sendo um Diretor-Presidente, um Diretor de Relações com Investidores e os demais, se eleitos, Diretor Financeiro, Diretor de Produtos e Projetos e Diretor de Produção e Engenharia. Os cargos de Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores são de preenchimento obrigatório e os demais de preenchimento facultativo. Os Diretores poderão acumular cargos.

**§ 1º.** O Diretor-Presidente deverá recomendar ao Conselho de Administração todos os demais Diretoes.

**§ 2º.** O Diretor-Presidente poderá determinar o afastamento imediato, até a reunião do Conselho de Administração que deliberar sobre a matéria, de qualquer Diretor da Companhia.

#### *Subseção II – Eleição e Destituição*

**Artigo 20.** Os Diretores serão eleitos pelo Conselho de Administração, por um prazo de mandato unificado de 3 (três) anos, considerando-se cada ano o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias; sendo permitida a reeleição e destituição.

**§ 1º.** Salvo no caso de vacância no cargo, a eleição da Diretoria ocorrerá até 5 (cinco) dias úteis após a data da realização da Assembleia Geral Ordinária, podendo a posse dos eleitos coincidir com o término do mandato dos seus antecessores.

**§ 2º.** O Diretor-Presidente será substituído: (i) em caso de afastamento ou impedimento por período de até 30 dias, por outro Diretor por ele indicado; (ii) em caso de afastamento por prazo superior a 30 dias e inferior a 120 dias, por Diretor nomeado pelo Conselho de Administração, em reunião especialmente convocada para tal fim; e (iii) em caso de afastamento por prazo igual ou superior a 120 dias ou vacância, o

Conselho de Administração deverá ser convocado para promover a eleição de novo Diretor-Presidente, conforme os procedimentos estabelecidos neste Estatuto Social.

**§ 3º.** Os demais Diretores (exceto pelo Diretor Presidente) serão substituídos: (i) nos casos de ausência ou impedimento, bem como de afastamento por prazo inferior a 120 dias, por outro Diretor indicado pelo Diretor-Presidente; e (ii) em caso de afastamento por prazo igual ou superior a 120 dias ou vacância, o Conselho de Administração deverá ser convocado para promover a eleição de novo Diretor.

#### *Subseção III- Reuniões*

**Artigo 21.** Das reuniões da Diretoria lavrar-se-ão atas no respectivo livro de atas das Reuniões da Diretoria, que serão assinadas pelos Diretores presentes.

#### *Subseção IV – Competência*

**Artigo 22.** A Diretoria possui todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular dos negócios da Companhia em seu curso normal, observadas as alçadas da Diretoria fixadas pelo Conselho de Administração, o regimento interno da Diretoria e as competências dos demais órgãos societários.

**Artigo 23.** Compete à Diretoria implementar as deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho de Administração e, como órgão colegiado:

- I. aprovar e submeter, anualmente, o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior, para apreciação do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
- II. propor, ao Conselho de Administração, o orçamento anual, o orçamento de capital, o plano de negócios e o plano plurianual;
- III. deliberar sobre a abertura e o fechamento de filiais; e
- IV. decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

**§ 1º.** Compete ao Diretor Presidente: (i) dirigir e coordenar a atuação de todos os Diretores da Companhia e de suas controladas; (ii) dirigir e controlar todos os negócios e operações da Companhia, de forma a garantir que os objetivos projetados sejam atingidos; (iii) aprovar e acompanhar o desenvolvimento dos empreendimentos da

Companhia, (iv) aprovar a estratégia de marketing e plano de comunicação da Companhia; (v) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (vi) propor ao Conselho de Administração a estrutura organizacional da Companhia, sugerindo as áreas de atuação de cada Diretor; (vii) dirigir e supervisionar a área de recursos humanos da Companhia, incluindo a propositura de planos atração, retenção, desenvolvimento, carreira, remuneração dos executivos e colaboradores da Companhia; (viii) garantir que todas as decisões sejam tomadas no intuito de preservar a imagem, o resultado e o patrimônio da Companhia; (ix) representar a Companhia em assembleias gerais de acionistas e/ou de quotistas de sociedades e/ou indicar um Diretor ou um procurador para representá-lo; e (x) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Conselho de Administração.

**§ 2º.** Compete ao Diretor de Relações com Investidores: (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atua no mercado de capitais; (ii) prestar informações aos investidores, à CVM, às bolsas de valores ou mercados de balcão onde forem negociados os valores mobiliários da Companhia, bem como manter atualizado o registro da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da CVM e atender às demais exigências dessa regulamentação; (ii) representar a Companhia isoladamente perante a CVM, as bolsas de valores ou mercados de balcão onde forem negociados os valores mobiliários da Companhia; e (iii) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente.

**§ 3º.** Compete ao Diretor Financeiro: (i) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar as áreas de finanças da Companhia e suas controladas, que abrange análise de investimento e gestão de risco, preservando a integridade financeira; (ii) planejar a elaboração do orçamento consolidado, do plano de negócios e orçamento plurianual da Companhia; (iii) supervisionar e administrar as áreas ou funções de controles e projeções financeiras, de gerenciamento de riscos, consolidando e reportando os resultados da Companhia e de suas subsidiárias; (iv) prospectar, analisar e negociar oportunidades de investimentos e desinvestimento para a Companhia; (v) analisar e avaliar atividades a serem desenvolvidas e/ou realizadas pela Companhia, inclusive a partir do estudo da viabilidade econômico-financeira das novas oportunidades de negócios; (vi) manter a relação da Companhia com bancos, seguradoras, investidores existentes e potenciais; (vii) analisar e propor financiamentos e refinanciamentos com objetivo de promover para companhia opções mais vantajosas para atender suas necessidades de investimentos, zelando pela otimização da estrutura de capital da Companhia.

**§ 4º.** Compete ao Diretor de Produção e Engenharia: (i) definir e acompanhar os cronogramas e orçamento das obras próprias; (ii) responsabilizar-se coordenando o desenvolvimento dos projetos executivos; (iii) realizar o acompanhamento e controle

de obras em parceria com terceiros; (iv) avaliar alternativas tecnológicas para aprimoramento das obras; (v) responsabilizar-se pela implantação de sistemas e programas de gestão da qualidade na Companhia; e (vi) avaliar a qualidade das obras entregues e retroalimentar as áreas envolvidas com informações que justifiquem melhoria de desempenho e produtividade (viii) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente.

**§ 5º.** Compete ao Diretor de Produtos e Projetos: (i) promover o desenvolvimento das atividades da Companhia; (ii) gerir e fiscalizar a comercialização e divulgação dos produtos da Companhia; (iii) planejar, em conjunto com as demais Diretorias, a expectativa de demanda para os produtos da Companhia; (iv) coordenar a atuação de sua área com a das demais Diretorias; (v) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente.

#### *Subseção V – Representação*

**Artigo 24.** Observados as alçadas da Diretoria fixadas pelo Conselho de Administração, o regimento interno da Diretoria e as competências dos demais órgãos societários, a Companhia será sempre representada, em todos os atos, (i) por 2 (dois) Diretores em conjunto; ou (ii) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador especialmente nomeado para tanto, de acordo com o §1º abaixo; ou (iii) pela assinatura de 2 (dois) procuradores em conjunto, desde que investidos de especiais e expressos poderes; ou (iv) por 1 (um) procurador agindo isoladamente sempre que o ato a ser praticado for relativo aos poderes *ad judicia*.

**§ 1º.** Todas as procurações serão outorgadas pela assinatura do Diretor Presidente e outro diretor, agindo em conjunto, mediante mandato com poderes específicos e prazo determinado, exceto nos casos de procurações *ad judicia*, caso em que o mandato pode ser por prazo indeterminado, por meio de instrumento público ou particular.

**§ 2º.** Qualquer dos Diretores ou procurador, isoladamente, poderá representar, ativa ou passivamente, a Companhia em juízo, bem como perante repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, autarquias, sociedades de economia mista e entidades paraestatais.

**§ 3º.** São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de quaisquer Diretores, procuradores, prepostos e empregados que envolvam ou digam respeito a operações ou negócios estranhos ao objeto social e aos interesses sociais, tais como fianças, avais, endossos e qualquer garantia em favor de terceiros, salvo quando expressamente aprovados pelo Conselho de Administração em reunião e nos casos de prestação, pela Companhia, de avais, abonos e fianças para empresas controladas ou coligadas, em qualquer

estabelecimento bancário, creditício ou instituição financeira, departamento de crédito rural, de crédito comercial, de contratos de câmbio, e outras operações aqui não especificadas, sendo a Companhia, nestes atos, representada por no mínimo 2 (dois) Diretores, ou por um diretor e um procurador com poderes específicos para a prática do ato.

#### **Seção IV – Comitê de Auditoria Estatutário**

**Artigo 25.** O Comitê de Auditoria Estatutário, órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, dotado de autonomia operacional, é composto por, no mínimo, 3 (três) membros dos quais:

- (i) pelo menos 1 (um) membro deverá ser Conselheiro Independente (conforme termo definido no Regulamento do Novo Mercado);
- (ii) pelo menos 1 (um) membro deverá ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação editada pela CVM que dispõe sobre o registro e o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários e define os deveres e as responsabilidades dos administradores das entidades auditadas no relacionamento com os auditores independentes; e
- (iii) 1 (um) dos membros poderá cumular as qualificações descritas nas alíneas (i) e (ii) acima.

**§ 1º.** O Comitê de Auditoria será coordenado por um Coordenador designado no ato da nomeação dos membros do Comitê de Auditoria.

**§ 2º.** O Conselho de Administração aprovará o Regimento Interno do Comitê de Auditoria, o qual estipulará regras de convocação, instalação, votação e periodicidade das reuniões, prazo dos mandatos, requisitos de qualificação de seus membros e atividades do Coordenador do Comitê de Auditoria, entre outras matérias.

**§ 3º.** Comitê de Auditoria será dotado de orçamento próprio aprovado pelo Conselho de Administração, destinado a cobrir despesas com o seu funcionamento e com a contratação de consultores para assuntos contábeis, jurídicos ou outros temas, quando necessária a opinião de um especialista externo ou independente.

**Artigo 26.** Compete ao Comitê de Auditoria Estatutário:

- I. opinar sobre a contratação ou destituição dos auditores independentes da Companhia;

- II. avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;
- III. acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;
- IV. avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;
- V. avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações com partes relacionadas; e
- VI. possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

## CAPÍTULO V - CONSELHO FISCAL

**Artigo 27.** O Conselho Fiscal funcionará de modo não permanente, com os poderes e atribuições a ele conferidos por lei, e somente será instalado por deliberação da Assembleia Geral, ou a pedido de acionistas representando a porcentagem requerida por lei ou pelos regulamentos da CVM.

**Artigo 28.** Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto de, no mínimo 3 (três) e, no máximo 5 (cinco) membros e suplentes em igual número (acionistas ou não) todos eles qualificados em conformidade com as disposições legais.

**§ 1º.** Os membros do Conselho Fiscal terão o mandato até a primeira Assembleia Geral Ordinária que se realizar após a sua eleição, podendo ser reeleitos.

**§ 2º.** Os membros do Conselho Fiscal deverão ser eleitos pela Assembleia Geral que aprovar sua instalação. Seus prazos de mandato deverão terminar quando da realização da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após a sua eleição, podendo ser destituídos e reeleitos.

**§ 3º.** Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

**§ 4º.** Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo

suplente ocupará seu lugar.

**Artigo 29.** Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá sempre que necessário, competindo-lhe todas as atribuições que lhe sejam cometidas por lei.

§ 1º. As reuniões serão convocadas pelo Presidente do Conselho Fiscal por sua própria iniciativa ou por solicitação por escrito de qualquer de seus membros. Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

§ 2º. As deliberações do Conselho Fiscal deverão ser aprovadas por maioria absoluta de votos. Para que uma reunião seja instalada, deverá estar presente a maioria dos seus membros.

§ 3º. Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos conselheiros presentes.

**Artigo 30.** A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, observado o parágrafo 3º do artigo 162 da Lei das S.A.

## CAPÍTULO VI – EXERCÍCIO SOCIAL E DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS

**Artigo 31.** O exercício social coincide com o ano civil. Ao término de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

§ 1º. Além das demonstrações financeiras ao fim de cada exercício social e trimestre, a Companhia fará elaborar as demonstrações financeiras trimestrais, com observância dos preceitos legais pertinentes.

**Artigo 32.** Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, o Conselho de Administração apresentará à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no Artigo 190 da Lei das S.A., ajustado para fins do cálculo de dividendos nos termos do Artigo 202 da mesma lei, observada a seguinte ordem de dedução:

- (i) 5% (cinco por cento) será aplicado antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o Parágrafo 1º do Artigo 182

da Lei das S.A., exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

- (ii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do Artigo 195 da Lei das S.A.;
- (iii) parcela do lucro líquido do exercício decorrente de doações ou subvenções governamentais para investimentos pode ser destinada para a reserva de incentivos fiscais;
- (iv) do saldo remanescente, após as deduções e reversões mencionadas acima, parcela correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) será distribuída aos acionistas como dividendo obrigatório,
- (v) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do inciso iv deste Artigo 32, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei das S.A.;
- (vi) do saldo remanescente após as deduções, reversões e a distribuição aos acionistas do dividendo obrigatório mencionadas nos incisos acima, se houver, parcela correspondente a até 100% (cem por cento) do saldo do lucro líquido pode ser aplicada na formação de reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas;
- (vii) parcela ou a totalidade do saldo remanescente pode, por proposta dos órgãos da administração, ser retida para execução de orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das S.A.; e
- (viii) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.

§ 1º. O dividendo obrigatório previsto no inciso iv deste Artigo 32 não será pago nos exercícios em que o Conselho de Administração informar à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da Companhia. O Conselho

Fiscal, se em funcionamento, deverá emitir parecer sobre esta informação dentro de 5 (cinco) dias da realização da Assembleia Geral, e os Diretores deverão protocolar na CVM um relatório fundamentado, justificando a informação transmitida à Assembleia.

**§ 2º.** Lucros retidos nos termos do § 1º deste Artigo serão registrados como reserva especial e, se não absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que a situação financeira da Companhia o permitir.

**§ 3º.** O saldo das reservas de lucros, exceto a reserva para contingências, a reserva para incentivos fiscais e a reserva de lucros a realizar, não poderá ultrapassar o valor do capital social. Atingido esse limite, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.

**Artigo 33.** O Conselho de Administração poderá pagar ou creditar aos acionistas juros sobre o capital próprio, na forma da legislação vigente, os quais poderão ser imputados ao valor do dividendo obrigatório, integrando tal valor ao montante dos dividendos distribuídos pela Companhia para todos os efeitos legais.

**Artigo 34.** A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá:

- I. distribuir dividendos com base em lucros apurados nos balanços semestrais;
- II. levantar balanços relativos a períodos inferiores a um semestre e distribuir dividendos com base nos lucros nele apurados, desde que o total de dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital de que trata o artigo 182, parágrafo 1º da Lei das S.A.;
- III. distribuir dividendos intermediários, a conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existente no último balanço anual ou semestral; e creditar ou pagar aos acionistas, na periodicidade que decidir, juros sobre o capital próprio, os quais serão imputados ao valor dos dividendos a serem distribuídos pela Companhia, passando a integrá-los para todos os efeitos legais.

**Artigo 35.** A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável, sem prejuízo do disposto no Artigo 6, § 2º deste Estatuto Social.

**Artigo 36.** Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

## CAPÍTULO VII – ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO E OPA POR ATINGIMENTO DE PARTICIPAÇÃO RELEVANTE

### Seção I – Alienação do Controle Acionário

**Artigo 37.** A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

### Seção II – OPA por Atingimento de Participação Relevante

**Artigo 38.** Qualquer acionista ou Grupo de Acionistas que atingir, de forma direta ou indireta, por qualquer tipo de negócio, a titularidade de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos de Natureza Societária, de quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social ("Participação Relevante"), tanto por meio de uma única operação, como por meio de diversas operações ("Novo Acionista Relevante"), deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, efetivar uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações e valores mobiliários conversíveis por ações de titularidade dos demais acionistas da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM e os termos deste artigo ("OPA por Atingimento de Participação Relevante").

**§ 1º.** A OPA por Atingimento de Participação Relevante deverá ser: (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no § 2º deste Artigo e liquidada à vista, em moeda corrente nacional; e (iv) instruída com o laudo de avaliação da Companhia, de que trata o § 4º deste Artigo.

**§ 2º.** O preço de aquisição por ação objeto da OPA por Atingimento de Participação Relevante ("Preço da OPA") não poderá ser inferior ao maior valor determinado entre: (i) o Valor Justo de Mercado; (ii) 120% (cento e vinte por cento) do maior preço pago pelo Novo Acionista Relevante nos 12 (doze) meses que antecederem o atingimento da Participação Relevante, ajustado por eventos societários, tais como a distribuição de dividendos ou juros sobre o capital próprio, grupamentos, desdobramentos, bonificações, exceto aqueles relacionados a operações de reorganização societária,

bem como devidamente atualizado pela Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC; e (iii) 120% (cento e vinte por cento) da cotação unitária média atingida pelas ações de emissão da Companhia no período de 6 (seis) meses anterior à aquisição de Participação Relevante em qualquer bolsa de valores em que as ações da Companhia forem negociadas.

§ 3º. Caso a regulamentação da CVM aplicável à OPA determine a utilização de um critério de cálculo que resulte em preço de aquisição superior ao previsto no § 2º, deverá prevalecer o critério estipulado na regulamentação da CVM.

§ 4º. Sem prejuízo do cumprimento das obrigações previstas na regulamentação aplicável, imediatamente após adquirir ou tornar-se titular de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos de Natureza Societária, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social, o Novo Acionista Relevante deverá encaminhar uma comunicação ao Diretor de Relações com Investidores, contendo: (a) as informações previstas no artigo 12 da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada e nos itens "l" até "m" do inciso I do Anexo II à Instrução CVM nº 361, de 5 de março de 2002, conforme alterada; (b) informação sobre quaisquer Outros Direitos de Natureza Societária que possua; (c) a informação sobre a obrigação de efetivar a OPA por Atingimento de Participação Relevante; (d) a informação do maior preço pago pelo Novo Acionista Relevante nos 12 (doze) meses que antecederem o atingimento da Participação Relevante, ajustado por eventos societários ocorridos após a data da transação, tais como a distribuição de dividendos ou juros sobre o capital próprio, grupamentos, desdobramentos, bonificações, exceto aqueles relacionados a operações de reorganização societária, acompanhada de demonstração justificada desse preço; e (e) a informação do preço de aquisição por ação objeto da OPA por Atingimento de Participação Relevante que o Novo Acionista Relevante se propõe a pagar, observado o § 2º deste Artigo ("Preço Proposto").

§ 5º. O Valor Justo de Mercado será apurado em laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão em relação ao Novo Acionista Relevante e à Companhia, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei das S.A. e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo da lei.

§ 6º. A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do Valor Justo de Mercado da Companhia é de competência privativa da Assembleia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria absoluta dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes naquela Assembleia Geral, que, se instalada na primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no

mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação, ou que, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação. Não serão computadas as ações detidas pelo Novo Acionista Relevante para fins dos quóruns de instalação e de deliberação de que trata este § 5º.

§ 7º. Os custos de elaboração do laudo de avaliação exigido deverão ser assumidos integralmente pelo Novo Acionista Relevante.

§ 8º. O Conselho de Administração deverá se reunir para definição da lista tríplice e convocação da Assembleia Geral para escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela elaboração do laudo de avaliação o mais breve possível após a realização da comunicação de que trata o § 3º deste Artigo.

§ 9º. O laudo de avaliação deverá ser encaminhado pela instituição ou empresa especializada responsável ao Diretor de Relações com Investidores, para que este o divulgue imediatamente ao mercado, por meio do sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 10º. Os acionistas titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações de emissão da Companhia, excetuadas deste cômputo as ações de titularidade do Novo Acionista Relevante, poderão requerer aos administradores da Companhia que convoquem Assembleia Especial para deliberar sobre a realização de nova avaliação da Companhia para fins de revisão do Preço da OPA. O novo laudo deverá ser preparado por instituição ou empresa especializada diversa nos mesmos moldes do laudo de avaliação previsto no § 4º deste Artigo, de acordo com os procedimentos previstos no artigo 4º-A da Lei das S.A. e com observância ao disposto na regulamentação aplicável da CVM e nos termos deste Capítulo e divulgado nos termos do § 6º deste Artigo. Na Assembleia Especial, poderão votar todos os titulares de ações da Companhia, com exceção do Novo Acionista Relevante.

§ 11. Caso o novo laudo de avaliação venha a apurar um Preço da OPA superior ao Preço Proposto, o Novo Acionista Relevante poderá dela desistir, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data de divulgação do novo laudo de avaliação, obrigando-se, neste caso, a observar, no que couber, o procedimento previsto no artigo 28 da Instrução CVM nº 361, ou norma que venha a substituí-la, e a alienar o excesso de participação no prazo de 3 (três) meses contados da data de comunicação da desistência à Companhia. A desistência deverá ser comunicada pelo Novo Acionista Relevante ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia, quem, por sua vez, deverá comunicar o mercado promovendo a divulgação de fato relevante.

§ 12. A efetivação da OPA por Atingimento de Participação Relevante poderá ser

dispensada mediante voto favorável de acionistas reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, observadas as seguintes regras:

- (a) a Assembleia Geral, se instalada na primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação e, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação;
- (b) a dispensa de efetivação da OPA por Atingimento de Participação Relevante será considerada aprovada com o voto da maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes naquela Assembleia Geral, seja em primeira ou segunda convocação; e
- (c) não serão computadas as ações detidas pelo Novo Acionista Relevante para fins dos quóruns de Instalação e de deliberação.

**§ 13.** Se a OPA por Atingimento de Participação Relevante não estiver legalmente sujeita a registro na CVM, o Novo Acionista Relevante deverá publicar o edital da OPA por Atingimento de Participação Relevante no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da data de apresentação, pela instituição ou empresa especializada, do laudo de avaliação.

**§ 14.** Se a OPA por Atingimento de Participação Relevante estiver legalmente sujeita a registro na CVM, o Novo Acionista Relevante deverá solicitar o registro no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da data de apresentação, pela instituição ou empresa especializada, do laudo de avaliação, e estará obrigado a atender às eventuais solicitações ou às exigências da CVM relativas à OPA por Atingimento de Participação Relevante, dentro dos prazos prescritos na regulamentação aplicável. A publicação do edital da OPA por Atingimento de Participação Relevante deverá ocorrer no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de registro da OPA pela CVM.

**§ 15.** Na hipótese de o Novo Acionista Relevante não cumprir com quaisquer das obrigações impostas por este artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos máximos (i) para realização ou solicitação do registro da OPA por Atingimento de Participação Relevante; ou (ii) para atendimento de eventuais solicitações ou exigências da CVM, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Novo Acionista Relevante não poderá votar, para deliberar a suspensão do exercício dos direitos do Novo Acionista Relevante que não cumpriu com qualquer obrigação imposta por este artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei das S.A, sem prejuízo de o Novo Acionista Relevante ser responsabilizado por perdas e danos causados aos demais acionistas e à Companhia

em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este artigo.

**§ 16.** A exigência da OPA por Atingimento de Participação Relevante não se aplica ao Acionista Controlador, que poderá aumentar sua participação acionária na Companhia sem que seja obrigado à realização da OPA por Atingimento de Participação Relevante, e ao acionista ou ao Grupo de Acionistas que atinja a Participação Relevante:

- I. por meio de oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia, desde que tenha sido pago preço no mínimo equivalente ao Preço da OPA;
- II. de forma involuntária, como resultado de resgate ou cancelamento de ações;
- III. por subscrição de ações realizada em oferta primária, em razão de o montante não ter sido integralmente subscrito por quem tinha direito de preferência ou que não tenha contado com número suficiente de interessados na respectiva distribuição pública;
- IV. em decorrência de operação de fusão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo a Companhia; ou
- V. em decorrência de: (i) adiantamento de legítima, doação ou sucessão hereditária, desde que para descendente ou cônjuge de acionista ou Grupo de Acionistas detentor de Participação Relevante; ou (ii) transferência para trust ou entidade fiduciária similar, tendo por beneficiário o próprio acionista ou Grupo de Acionistas detentor de participação Acionaria Relevante, seus descendentes ou seu cônjuge.

**§ 17.** A efetivação da OPA por Participação Relevante não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

**§ 18.** As obrigações constantes do artigo 254-A da Lei das S.A. e do Regulamento do Segmento de Listagem em que a Companhia estiver inscrita não excluem a necessidade de cumprimento, pelo Novo Acionista Relevante, das obrigações constantes neste artigo.

**§ 19.** Para fins deste Artigo, os seguintes termos iniciados em letras maiúsculas terão os seguintes significados:



**"Acionista Controlador"** significa o acionista ou o Grupo de Acionistas composto por um grupo de pessoas (i) vinculadas por acordo de acionistas, (ii) sob controle comum ou (iii) entre as quais haja relação de controle, e que exerça o Poder de Controle da Companhia;

**"Ações em Circulação"** significa as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações em tesouraria, as ações detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas e por Administradores da Companhia;

**"Administradores"** significa, quando no singular, os diretores e membros do conselho de administração da Companhia referidos individualmente ou, quando no plural, os diretores e membros do conselho de administração da Companhia referidos conjuntamente;

**"Grupo de Acionistas"** significa o grupo de pessoas: (i) vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordos de sócios e acionistas, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum; ou (ii) entre as quais haja relação de controle; ou (iii) sob controle comum; (iv) agindo em conjunto; ou (v) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum: (v) uma pessoa titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (vi) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que seja titular, direta ou indiretamente, de participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital de cada uma das duas pessoas. Quaisquer joint-ventures, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, *trusts*, condomínios, cooperativas, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Acionistas, sempre que duas ou mais entre tais entidades forem: (vii) administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (viii) tenham em comum a maioria de seus administradores, sendo certo que, no caso de fundos de investimentos com administrador comum, somente serão considerados como integrantes de um Grupo de Acionistas aqueles cuja decisão sobre o exercício de votos em Assembleias Gerais, nos termos dos respectivos regulamentos, for de responsabilidade do administrador, em caráter discricionário;

**"Outros Direitos de Natureza Societária"** significa (i) usufruto ou fideicomisso sobre as ações de emissão da Companhia; (ii) quaisquer opções ou direitos de compra, subscrição ou permuta, a qualquer título, que possam resultar na aquisição de ações de emissão da Companhia; (iii) quaisquer derivativos referenciados em ações de emissão da Companhia que prevejam a possibilidade de liquidação não

exclusivamente financeira; ou (iv) quaisquer outros direitos que assegurem, de forma permanente ou temporária, direitos políticos ou patrimoniais de acionista sobre ações de emissão da Companhia;

**"Poder de Controle"** e seus termos correlatos significa o poder efetivamente utilizado por acionista de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito, independentemente da participação acionária detida; e

**"Valor Justo de Mercado"** significa o valor econômico obtido a partir de um laudo de avaliação econômico-financeira realizada por empresa especializada com experiência comprovada em avaliação de companhias abertas.

## CAPÍTULO VIII - JUÍZO ARBITRAL

**Artigo 39.** A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das S.A., no estatuto social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

**Parágrafo Único.** A posse dos administradores e membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar a sua sujeição à cláusula compromissória, referida no *caput* deste Artigo 39.

## CAPÍTULO IX – TRANSAÇÕES ENTRE A COMPANHIA E O ACIONISTA CONTROLADOR

**Artigo 40.** As operações entre a Companhia e o Acionista Controlador (conforme definido no § 19 do Artigo 38 deste Estatuto Social) de aquisição, alienação, permuta e/ou transferência de imóveis, com a finalidade de incorporação de empreendimento imobiliário, realizadas por (i) permuta com as futuras unidades do empreendimento imobiliário; (ii) permuta com as receitas da venda de unidades; (iii) pagamento à vista; (iv) pagamento a prazo; (vi) promessa de compra e venda; (vi) dação em pagamento de unidade autônoma a ser construída; ou (v) modelos mistos que combinam as

alternativas anteriores, estarão sujeitas a deliberação e aprovação em Assembleia Geral, nos termos do Capítulo III deste Estatuto Social.

**Parágrafo Único.** Na deliberação em Assembleia Geral da matéria prevista no *caput* deste Artigo 40 o Acionista Controlador em questão poderá participar da Assembleia Geral, mas deverá abster-se de votar sobre a respectiva matéria.

## CAPÍTULO X - DA LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

**Artigo 41.** A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais.

## CAPÍTULO XI - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Artigo 42.** As disposições contidas nos Capítulos VII e VIII, bem como as demais regras referentes ao Regulamento do Novo Mercado constantes deste Estatuto Social (incluindo, *inter alia*, a vedação de os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não possam ser acumulados pela mesma pessoa, constante do Artigo 12), somente terão eficácia a partir da data da publicação do anúncio de início da oferta pública inicial de ações de emissão da Companhia.

**Artigo 43.** O disposto na Seção II do Capítulo VII deste Estatuto Social não se aplica ao acionista titular de ações de emissão da Companhia ou Outros Direitos de Natureza Societária em 30 de junho de 2020, bem como a: (i) seus descendentes e cônjuge que adquirirem as respectivas ações em decorrência de adiantamento de legítima, doação ou sucessão hereditária; ou (b) *trusts* ou entidades fiduciárias similares, tendo por beneficiário o próprio acionista ou Grupo de Acionistas, seus descendentes ou seu cônjuge.

**Artigo 44.** O Conselho de Administração poderá ser composto por, no mínimo, 3 (três) membros, dispensada a eleição de conselheiros independentes e de 1 (um) Vice-Presidente, enquanto a Companhia não obtiver o registro de companhia aberta na CVM, na qualidade de emissor de valores mobiliários "Categoria A".

**Artigo 45.** Os casos omissos no presente Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com as disposições da Lei das S.A., observado o previsto no Regulamento do Novo Mercado.

*Confere com o original lavrado em livro próprio.*

Porto Alegre (RS), 07 de agosto de 2020.

Mesa:



**Luciano Bocorny Correa**  
Presidente



---

**Paulo Roberto Gradin**  
Secretário

**Minuta da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Aprovará o Preço por Ação da Oferta**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**CFL INC PAR S.A.**  
CNPJ/MF nº 08.117.803/0001-32  
NIRE 43300065006

**Ata de Reunião do Conselho de Administração  
realizada em [•] de [•] de 2020**

- 1. Data, Hora e Local:** No dia [•] de [•] de [•], às [•], na sede da **CFL INC PAR S.A.** ("Companhia"), na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2825, conj. 1008, Chácara das Pedras, CEP 91330-001.
- 2. Presença:** a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.
- 3. Mesa:** Presidente: Sr. [José Roberto Röhnelt Fagundes]; Secretária: Sra. [Luciano Bocorny Corrêa].
- 4. Convocação:** Dispensada a convocação prévia em face da presença de todos os membros do Conselho de Administração da Companhia.
- 5. Ordem do Dia:** no âmbito a oferta pública inicial de ações da Companhia, aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2020 ("Oferta"), deliberar sobre as seguintes matérias:
  - (i) a fixação do preço de emissão das ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, a serem emitidas pela Companhia ou alienadas pelo acionista vendedor identificado no Prospecto Preliminar da Oferta, no âmbito da Oferta ("Preço por Ação");
  - (ii) a aprovação do aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, mediante emissão de Ações, com a exclusão do direito de preferência dos atual acionista da Companhia na subscrição das Ações, em conformidade com o disposto no artigo 172, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.");
  - (iii) a determinação da forma de subscrição e integralização das Ações a serem emitidas;
  - (iv) a aprovação dos direitos atribuídos as novas Ações;
  - (v) a verificação da subscrição das Ações distribuídas no âmbito da Oferta e a homologação do novo capital social da Companhia; e
  - (vi) a autorização para a Diretoria da Companhia emitir o prospecto definitivo e o final offering memorandum, bem como tomar todas as providências e praticar todos e quaisquer atos necessários relacionados à Oferta e seu correspondente aumento de capital, incluindo, inter alia, assinar o "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e

Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da CFL INC PAR S.A.", o "Placement Facilitation Agreement", o "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da CFL INC PAR S.A." e todos os outros contratos e documentos que se fizerem necessários no âmbito da Oferta (os "Documentos da Oferta").

**6. Deliberações:** Após discussão e análise das matérias constantes da ordem do dia foram tomadas as seguintes deliberações pelos membros do Conselho de Administração:

- (i) a fixação do Preço por Ação em R\$ [●] ([●]), com base no resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de Bookbuilding"), conduzido exclusivamente com investidores profissionais no Brasil e no exterior, pelos Coordenadores da Oferta e Agentes do Colocação Internacional (conforme definidos no Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da CFL INC PAR S.A.), nos termos do artigo 23, parágrafo primeiro, e artigo 44 da Instrução nº 400, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. De acordo com o artigo 170, parágrafo primeiro, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério para a determinação do Preço por Ação é justificada pelo fato de que não promoverá diluição injustificada do atual acionista da Companhia e pelo fato de as Ações serem distribuídas por meio de uma oferta pública, na qual o preço de mercado das Ações foi definido com base no resultado do Procedimento de Bookbuilding;
- (ii) o aumento no capital social da Companhia, de R\$ [●] ([●] reais) para R\$ [●] ([●] reais), mediante a emissão de [●] ([●]) Ações, dentro do limite do capital autorizado, conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, para subscrição pública no âmbito da Oferta, com a exclusão do direito de preferência dos atual acionista da Companhia na subscrição das Ações, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I, da Lei das S.A. e com o Estatuto Social da Companhia. Do Preço por Ação de R\$ [●] ([●] reais): [(a) o valor de R\$ [●] ([●] reais) será destinado à conta de capital social da Companhia, totalizando a quantia de R\$ [●] ([●] reais) em aumento do capital social; e (b) o valor remanescente será destinado à formação de reserva de capital, em conta de ágio na subscrição de ações, totalizando a quantia de R\$ [●] ([●] reais) destinada à reserva de capital];
- (iii) a forma de integralização das Ações sujeitas à Oferta, que deverá ser feita em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta, em moeda corrente nacional, nos termos das cláusulas aplicáveis do Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da CFL INC PAR S.A.;
- (iv) a atribuição, aos titulares das novas Ações emitidas em virtude do aumento do capital social da Companhia, dos mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos aos titulares das Ações previamente emitidas pela Companhia, de acordo com a Lei das S.A., o Regulamento do Novo Mercado e o Estatuto Social da Companhia, a partir da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta;

(v) a verificação pelo Conselho de Administração da subscrição de [●] ([●]) Ações, distribuídas no âmbito da Oferta e, consequentemente, a homologação do novo capital social da Companhia, que passa a ser de R\$ [●] ([●] reais), dividido em [●] ([●]) Ações. O Conselho de Administração irá submeter à Assembleia Geral de acionista a proposta para alterar o Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, a fim de refletir o novo capital social; e

(vi) autorizar a Diretoria da Companhia a emitir o prospecto definitivo e o final offering memorandum, bem como tomar todas as providências e praticar todos e quaisquer atos necessários relacionados à Oferta e seu correspondente aumento de capital, incluindo, inter alia, assinar os Documentos da Oferta.

7. **Encerramento:** Não havendo nada mais a tratar, o presidente declarou a reunião encerrada e suspendeu os trabalhos pelo tempo necessário para a lavratura da presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo, [●] de [●] de 2020. MESA: [(aa) José Roberto Röhnelt Fagundes - Presidente; Luciano Bocorny Corrêa – Secretária]. CONSELHEIROS: (aa) [●].

**CERTIDÃO:** Certifico que a presente é cópia fiel da Ata lavrada em livro próprio.

---

[Luciano Bocorny Corrêa]  
Secretário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Declaração da Companhia nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM N° 400/03**

**CFL INC PAR S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2825, conj. 1008, Chácara das Pedras, CEP 91330-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.117.803/0001-32 ("Companhia"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de sua emissão ("Ações"), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") sob a coordenação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenadores da Oferta"), declara, de acordo com o artigo 56 da Instrução CVM 400, que:

Considerando que:

- (a) assessores legais foram constituídos pela Companhia, pelos Acionistas Vendedores e pelo Coordenador Líder para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (b) para tanto, foi efetuada legal due diligence na Companhia, iniciada em fevereiro de 2020 e que prosseguirá até a data de divulgação do Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da **CFL INC PAR S.A.**, ("Prospecto Definitivo");
- (c) foram disponibilizados pela Companhia e pelos Acionistas Vendedores os documentos considerados materialmente relevantes para a preparação do Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da **CFL INC PAR S.A.**, ("Prospecto Preliminar") e do Prospecto Definitivo;
- (d) além dos documentos acima mencionados, foram solicitados à Companhia e aos Acionistas Vendedores documentos e informações adicionais relativas à Companhia e aos Acionistas Vendedores, os quais a Companhia e os Acionistas Vendedores confirmam ter disponibilizado; e
- (e) foram disponibilizados pela Companhia todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

Declara que:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência e suficiência das informações prestadas pela ocasião do registro e fornecidas mercado durante a Oferta;
- (ii) as prestadas e a serem prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, por ocasião do registro da Oferta, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Companhia e/ou que venham a integrar o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto Preliminar, na presente data, e o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores acerca da Oferta, das Ações, da Companhia, suas atividades e dos riscos inerentes às tais atividades, sua situação econômico-financeira e quaisquer outras informações relevantes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (v) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as leis e normas aplicáveis, incluindo, mas não se limitando a, Instrução CVM 400.

Porto Alegre, [•] de [•] de 2020.

---

**Luciano Bocorny Corrêa**

Diretor Presidente

---

**Pedro Henrique Rocha Nocetti**

Diretor de Relações com Investidores

**Declaração do Acionista Vendedor nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO**  
**PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM N° 400**

[=], [=], residente e domiciliado na cidade [=], com endereço na [=], CEP [=], portador da carteira de identidade nº [=], inscrito no CPF sob nº [=] (“Acionista Vendedor”), no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Ações”) de emissão da **CFL INC PAR S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2825, conj. 1008, Chácara das Pedras, CEP 91330-001, inscrita sob o CNPJ/MF Nº 08.117.803/0001-32, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43300065006 (“Companhia”), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação das Ações no exterior (“Oferta”), sob a coordenação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores da Oferta”), declara, de acordo com o artigo 56 da Instrução CVM 400, que:

**CONSIDERANDO QUE:**

- (A) a Companhia, o Acionista Vendedor e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada *due diligence* na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em junho de 2020, a qual prosseguirá até a divulgação do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da CFL INC PAR S.A.*” (“Prospecto Definitivo”);
- (C) foram disponibilizados pela Companhia e pelo Acionista Vendedor os documentos considerados materialmente relevantes para a preparação do “*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da CFL INC PAR S.A.*” (“Prospecto Preliminar”) e do Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos;
- (D) além dos documentos referidos acima, foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia e ao Acionista Vendedor; e
- (E) conforme informações prestadas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor, a Companhia e o Acionista Vendedor confirmaram ter disponibilizado para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta.

O Acionista Vendedor, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações por ela prestadas por ocasião do registro e fornecidas no mercado no âmbito da Oferta;
- (ii) (a) as informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são e serão (conforme o caso) verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro de companhia aberta da Companhia e/ou que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e ao “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários*”, atualmente em vigor; e
- (iv) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas divulgações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

Porto Alegre, [•] de [•] de 2020.

---

[=]

**Declaração do Coordenador Líder nos Termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**  
**PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 400**

O **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia sob o nº 17.298.092/0001-30, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Coordenador Líder”), vem, na qualidade de instituição intermediária Líder da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da **CFL INC PAR S.A.** (“Companhia”) e de titularidade do Acionista Vendedor identificado no Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido) (“Acionista Vendedor”) (“Ações”), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação das Ações no exterior (“Oferta”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM 400.

**CONSIDERANDO QUE:**

- (a) a Companhia, o Acionista Vendedor e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (b) para realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em [●] de [●] de 2020 (“Auditoria”), a qual prosseguirá até a divulgação do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária e Secundária de Ações Ordinárias de Emissão da CFL INC PAR S.A.*” (“Prospecto Definitivo”);
- (c) por solicitação do Coordenador Líder, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação de procedimentos previamente acordados, em conformidade com a Norma Brasileira de Contabilidade - CTA 23 emitida pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, de modo a verificar a consistência de determinadas informações contábeis e financeiras, incluídas ou anexas aos Prospectos, com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019, com as Demonstrações Financeiras Intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, relativas ao período de seis meses findos em 30 de junho de 2020, com as Demonstrações Financeiras combinadas da Companhia, relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019, e com as Demonstrações Financeiras Intermediárias combinadas da Companhia, relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020;

- (d) foram disponibilizados pela Companhia e pelo Acionista Vendedor os documentos que a Companhia e o Acionista Vendedor consideraram relevantes para a Oferta;
- (e) além dos documentos referidos no item (d) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia e ao Acionista Vendedor, os quais a Companhia e o Acionista Vendedor confirmam ter disponibilizado;
- (f) a Companhia e o Acionista Vendedor confirmam ter disponibilizado para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, como o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e
- (g) a Companhia e o Acionista Vendedor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Coordenador Líder, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

- i. tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas divulgações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia e/ou que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- ii. o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários; e

- iii. o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações a serem ofertadas, da Companhia, incluindo aquelas relacionadas às suas atividades, à sua situação econômico-financeira, e aos riscos que possam afetar a Companhia e a Oferta.

São Paulo, [●] de [●] de 2020

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Demonstrações Financeiras Intermediárias, Individuais e Consolidadas da Companhia  
Referentes ao Período de Seis Meses Findo em 30 de Junho de 2020**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



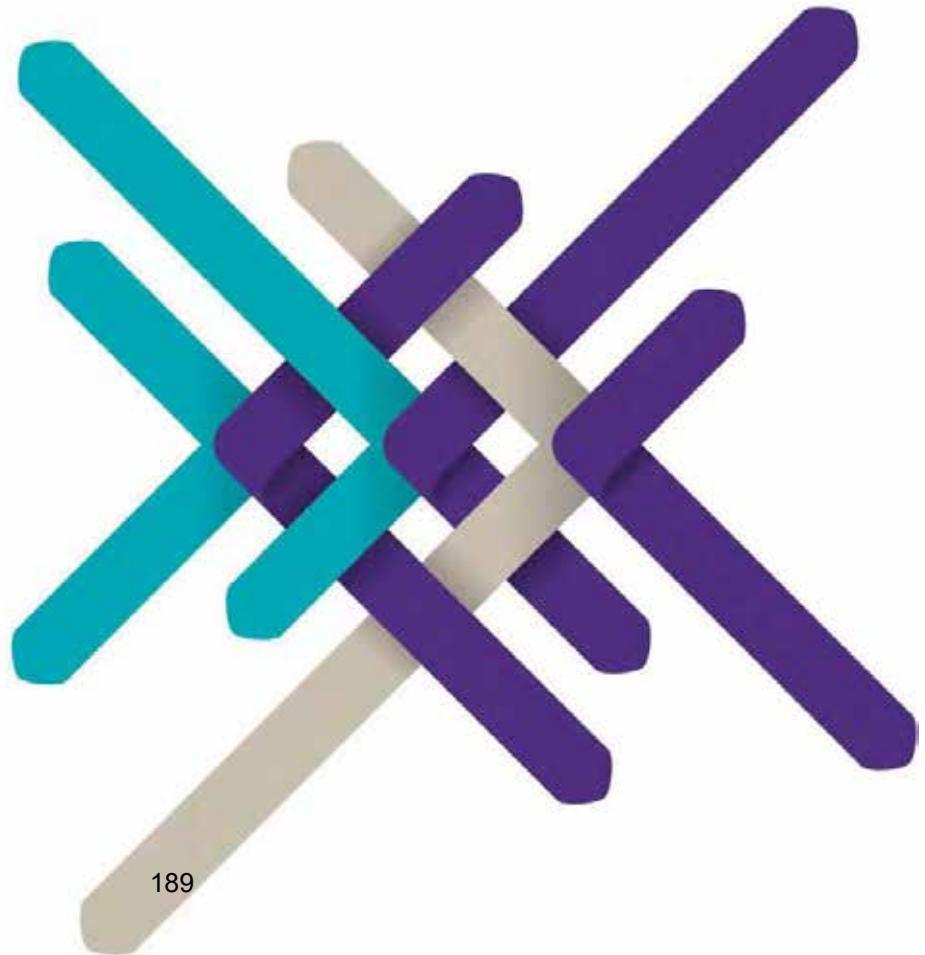
Grant Thornton

# CFL INC PAR S.A.

(Anteriormente denominada CFL Participações e Incorporações Ltda.)

Demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 30 de junho de 2020



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório da Administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras intermediárias	4
Demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas	9
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020	17

# Relatório da Administração

A administração da Companhia vem por meio deste apresentar os resultados consolidados do segundo trimestre e acumulado do primeiro semestre de 2020. Destacamos a melhora na margem bruta, onde alcançamos 37,1% no acumulado, contra 26,4% do mesmo período do ano anterior.

Conseguindo racionalizar o uso de suas despesas operacionais, a Companhia foi capaz de manter grande parte do resultado bruto e encerrar o semestre com R\$7,9MM de lucro líquido, para uma margem líquida de 26,2%.

Desta forma, com posição de caixa (dívida) líquido de R\$15,5 MM ao final de junho de 2020 e uma estrutura menos onerosa, entendemos ser capazes de selecionar as oportunidades rentáveis para nosso negócio.

Entendemos também que nosso mercado de atuação passa por um novo momento de demanda. Com isso, a Companhia se prepara para um novo ciclo de lançamentos, através de um plano de negócios consistente com nosso histórico, focado sempre no retorno sobre o capital investido e em obter margens saudáveis para fins de incorporação imobiliária.

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

---

Grant Thornton Auditores  
Independentes

Av. Iguacu, 418 - Sala 1404  
Petrópolis, Porto Alegre (RS) Brasil

T +55 51 3500-8473

Aos Acionistas e Administradores da  
**CFL INC PAR S.A.**  
(anteriormente denominada **CFL Participações e Incorporações Ltda.**)  
Porto Alegre – RS

**Opinião sobre as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM**

Examinamos as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da CFL INC PAR S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data, e as demonstrações das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da CFL INC PAR S.A. em 30 de junho de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o período de seis meses findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (*“International Financial Reporting Standards – IFRS”*), emitidas pelo *“International Accounting Standards Board – IASB”*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfase

### Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.14, as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### 1. Apuração da receita de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.14 – Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção, são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução (“POC” - *percentage of completion*), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 2.1. Os procedimentos para determinar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem uso de estimativas sobre os custos orçados e custos incorridos nos empreendimentos para mensurar as receitas através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção podem afetar, de forma significativa, o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Este assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico neste setor de incorporações imobiliárias e na medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras e, respectivamente, nas margens, e o não cumprimento das obrigações de performance, caso não identificados tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de risco de acordo com os normativos de auditoria, tendo em vista seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos (entre outras métricas que podem ter caráter subjetivo até o final da obra).

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(b)** em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(c)** analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; **(d)** testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do *Percentagem of Completion* (POC) aplicado para cada empreendimento; **(e)** em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, a realização de testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; **(f)** em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; **(g)** analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que o resultado de incorporação imobiliária e as respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

#### 2. Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 13 – Propriedades para investimento, a Companhia e suas controladas possuem saldos de propriedades para investimento mensuradas ao valor justo apurado por especialistas independentes contratados pela administração. Como todo processo de avaliação, requer julgamento crítico, com impacto significativo nas demonstrações financeiras, pois utiliza e é baseado em premissas e métodos no processo de avaliação do valor justo. As incertezas inerentes à determinação da estimativa podem resultar em efeitos relevantes no valor justo, impactando as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto e aos potenciais riscos ao resultado do exercício em virtude das incertezas inerentes à determinação da estimativa de valor justo, considerando-se a utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela administração.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** revisão, avaliação e desafio das premissas utilizadas pela administração e seu especialista na determinação do valor justo; **(b)** análise da qualificação, independência e objetividade do especialista independente contratado pela administração para a elaboração dos laudos de avaliação a valor justo; **(c)** envolvimento de especialistas de nossa área de finanças corporativas para análise, recálculo e desafio das premissas e métodos utilizados e avaliação da razoabilidade e consistência com os dados e premissas utilizados; e **(d)** análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que as premissas e estimativas utilizadas pela Companhia e controladas para mensuração do valor justo das propriedades para investimento e respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Demonstrações do valor adicionado

As Demonstrações Individuais e Consolidadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação complementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras intermediárias da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### Revisão dos valores correspondentes ao período anterior

Os valores correspondentes às demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, apresentados para fins de comparação, foram revisados por nós, cujo relatório de revisão emitido em 20 de agosto de 2020 não continha ressalvas (com parágrafo de ênfase quanto ao assunto discutido na seção “Ênfase”).

### Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras intermediárias ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante.

Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

### Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras intermediárias livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras intermediárias, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras intermediárias.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras intermediárias.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras intermediárias, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às demonstrações financeiras intermediárias das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras intermediárias do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Porto Alegre, 21 de agosto de 2020



Romeu Sabino da Silva  
CT-CRC 1RS-071.263/O-0

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1

**CFL INC PAR S.A.****Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019**

(Em milhares de reais)

**ATIVO**

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	30.662	93	33.145	2.792
Contas a receber	5	541	-	45.360	23.159
Imóveis a comercializar	6	4.273	4.208	146.394	89.438
Impostos a recuperar	-	4	5	528	297
Partes relacionadas	9	103	78	138	-
Despesas do exercício seguinte	-	-	-	53	39
Outros créditos	8	-	-	58	59
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>35.583</b>	<b>4.384</b>	<b>225.676</b>	<b>115.784</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Aplicações financeiras	4.b	225	1.767	773	1.981
Contas a receber	5	-	-	10.722	11.195
Depósitos judiciais	18	-	-	29	59
Partes relacionadas	9	150	45	704	44
Lucros a receber	10	3.813	3.388	-	-
Outros créditos	8	257	240	300	363
Adiantamentos devolução cota capital	7	-	-	26.860	26.361
Investimentos	11	79.072	44.385	1.303	1.586
Adiantamento futuro aumento de capital	12	468	1.967	-	-
Propriedade para investimento	13	3.121	3.121	7.165	20.462
Imobilizado	-	24	27	251	27
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>87.130</b>	<b>54.940</b>	<b>48.107</b>	<b>62.078</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>122.713</b>	<b>59.324</b>	<b>273.783</b>	<b>177.862</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**CFL INC PAR S.A.**

**Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019**

(Em milhares de reais)

**PASSIVO**

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores	14	24	63	6.550	7.071
Empréstimos e financiamentos	15	8.200	2.883	8.200	2.883
Obrigações fiscais	16	20	20	3.152	2.031
Obrigações sociais e trabalhistas	-	-	-	56	14
Adiantamentos de clientes	17	-	-	17.209	12.468
Partes relacionadas	9	4.364	4.482	16.265	11.646
Lucros a distribuir	19	-	-	-	28
Dividendos propostos	-	-	-	-	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>12.608</b>	<b>7.448</b>	<b>51.432</b>	<b>36.141</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	15	-	6.216	10.213	13.566
Obrigações fiscais	16	-	-	533	709
Partes relacionadas	9	8.859	9.061	8.616	10.066
Provisão para perda de investimento	11	546	761	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	12	-	-	1.150	4.341
Provisão para contingências	18	144	271	2.027	2.154
Credores investimentos	22	554	564	554	564
Outras obrigações	-	-	14	282	12
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>10.103</b>	<b>16.887</b>	<b>23.375</b>	<b>31.412</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social		36.880	10.871	36.880	10.871
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	7.134	-	7.134
Ágio na emissão da ações		59.011	-	59.011	-
Transação de capital		464	224	464	224
Reserva de lucros		3.647	16.760	3.647	16.760
<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		<b>100.002</b>	<b>34.989</b>	<b>100.002</b>	<b>34.989</b>
Participação de acionistas não controladores		-	-	98.974	75.320
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>100.002</b>	<b>34.989</b>	<b>198.976</b>	<b>110.309</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>122.713</b>	<b>59.324</b>	<b>273.783</b>	<b>177.862</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**CFL INC PAR S.A.**  
 Demonstrações financeiras intermediárias, individuais  
 e consolidadas, em 30 de junho de 2020.

**CFL INC PAR S.A.**  
**Demonstrações dos resultados**  
**para os períodos findos em 30 de junho de 2020 e 2019**

(Em milhares de reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020
<b>Receita operacional líquida</b>	24	38	4.398	18.663
Custo de vendidos	25	-	(4.208)	(10.940)
<b>Lucro bruto</b>		38	190	7.723
<b>Despesas (receitas) operacionais</b>				
Despesas gerais e administrativas	26	(185)	(652)	(92)
Despesas tributárias	26	(1)	(9)	(218)
Resultado de equivalência patrimonial	11	2.099	2.760	(505)
Outras receitas (despesas) operacionais	27	(689)	(336)	(689)
<b>Lucro operacional líquido antes das receitas e despesas financeiras</b>		1.282	1.953	487
<b>Resultado financeiro líquido</b>	28	5	22	3
Receitas financeiras		(272)	(381)	(234)
Despesas financeiras		1.015	1.594	266
<b>Lucro antes do IR e CSLL</b>		1.015	1.594	(98)
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>				
Imposto de renda e contribuição social - corrente		(4)	(43)	(5)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	21	-	-	-
<b>Lucro líquido (prejuízo) do período</b>		1.011	1.651	251
Lucro líquido (prejuízo) atribuível a:				
Participação dos acionistas controladores		-	-	-
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-
<b>Lucro líquido (prejuízo) do período</b>		1.011	1.651	251
<b>Lucro líquido (prejuízo) do período por ação - R\$</b>		0.09	0.14	0.02

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**CFL INC PAR S.A.**  
Demonstrações financeiras intermediárias, individuais  
e consolidadas, em 30 de junho de 2020.

CFL INC PAR S.A.

## Demonstrações dos resultados abrangentes para os períodos findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**CFL INC PAR S.A.**  
 Demonstrações financeiras intermediárias, individuais  
 e consolidadas, em 30 de junho de 2020.

**CFL INC PAR S.A.**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**  
 para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

Notas	Capital social	Reserva de Capital			Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores			Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
		Adiantamento para futuro aumento de capital	Ágio na emissão de ações	Transações de capital	Reserva de lucros	Lucros acumulados			
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2018</b>									
	10.871	5.797	-	224	25.484	-	42.376	76.489	118.875
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	2.225	2.225
Lucros distribuídos	-	-	-	-	(5.981)	-	(5.981)	(4.076)	(10.067)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	1.337	-	-	-	1.337	-	1.337
Prejuízo do período	-	-	-	-	-	(2.743)	(2.743)	672	(2.071)
Absorção de prejuízo	-	-	-	-	-	2.743	-	-	-
	10.871	7.134	-	224	18.760	-	34.989	75.320	110.309
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>									
Redução de capital	23.a	(3.144)	-	-	-	-	(3.144)	(11.237)	(14.381)
Aumento de capital	23.a	29.153	(7.134)	-	-	-	22.019	2.811	24.830
11	-	-	-	-	-	-	-	27.840	27.840
Aquisição de investidas	23.a	-	-	59.011	-	-	59.011	-	59.011
Ágio na emissão das ações	23.d	-	-	-	240	-	-	240	240
Transação de capital	-	-	-	-	(14.664)	-	(14.664)	(2.122)	(16.786)
Lucros distribuídos	-	-	-	-	-	1.551	1.551	6.362	7.913
Lucro líquido exercício	-	-	-	-	-	1.551	(1.551)	-	-
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	36.880	-	59.011	464	3.647	-	100.002	98.974	198.976
<b>Saldos em 30 de junho de 2020</b>									

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**CFL INC PAR S.A.**  
**Demonstrações financeiras intermediárias, individuais**  
**e consolidadas, em 30 de junho de 2020.**

**CFL INC PAR S.A.**

**Demonstrações dos fluxos de caixa**  
**para os períodos findos em 30 de junho de 2020 e 2019**

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidada	
	01/01/2020 a 30/06/2020	01/01/2019 a 30/06/2019	01/01/2020 a 30/06/2020	01/01/2019 a 30/06/2019
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
<b>Lucro antes do IRe CSLL</b>	1.594	(978)	8.028	(856)
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividade operacional:</b>				
Depreciações	3	3	5	3
Provisão para perda de investimento	(215)	31	-	42
Perda com investimentos	524	-	-	-
Equivalência patrimonial	(2.760)	505	-	-
Provisão para perda esperada	-	-	-	60
AVP clientes	-	-	371	-
Ajuste a valor justo	-	-	-	-
Juros incorridos	303	-	698	-
<b>Redução (aumento) nos ativos operacionais</b>				
Contas a receber	(170)	-	(12.393)	5.238
Imóveis a comercializar	4.208	-	12.255	4.516
Impostos a recuperar	1	(1)	(231)	143
Depósitos judiciais	-	-	30	-
Outros créditos	(17)	(342)	64	1.131
Despesas do exercício seguinte	(4)	-	(14)	-
<b>Aumento (redução) nos passivos operacionais</b>				
Fornecedores	(39)	14	(521)	(3.838)
Obrigações fiscais	-	6	945	756
Obrigações sociais e trabalhistas	-	-	42	6
Adiantamentos de clientes	-	-	8	3.813
Provisão garantia pós obra	-	-	-	1
Outras obrigações	(184)	(191)	143	386
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais</b>	<b>3.244</b>	<b>(953)</b>	<b>9.430</b>	<b>11.401</b>
<b>Fluxos de caixa de atividades de investimentos</b>				
Credores investimentos	(10)	(12)	(10)	(12)
Aplicação financeira	1.542	2	1.208	572
Alienação de investimento	56	-	-	-
Aumento de capital em investidas	(2.838)	-	283	-
Propriedade para investimento	-	3	-	-
Imobilizado	-	-	(224)	-
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos</b>	<b>(1.250)</b>	<b>(7)</b>	<b>1.257</b>	<b>560</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>				
Aumento de capital	18.875	-	21.686	-
Ágio na emissão das ações	10.108	-	10.108	-
Transações de capital	240	-	240	-
Lucros distribuídos	(1.656)	-	(8.133)	(3.797)
Lucros a receber	(425)	751	-	-
Lucros a distribuir	-	5.305	(28)	(6.535)
Adiantamento devolução cota capital	-	-	(499)	168
Adiantamento para futuro aumento de capital - Ativo	1.499	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital - Passivo	-	-	(3.191)	-
Partes relacionadas - Ativo	(130)	(573)	(798)	-
Partes relacionadas - Passivo	1.266	-	(1.493)	(1.239)
Empréstimos - Adições	-	(3.231)	2.863	(249)
Empréstimos - Pagamentos	(1.006)	339	(1.006)	(1.688)
Empréstimos - Juros pagos	(196)	(1.667)	(592)	1.409
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b>	<b>28.575</b>	<b>924</b>	<b>19.157</b>	<b>(11.931)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa das empresas adquiridas</b>	-	-	509	-
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>30.569</b>	<b>(36)</b>	<b>30.353</b>	<b>30</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do período	93	43	2.792	1.453
No final do período	30.662	7	33.145	1.483
	<b>30.569</b>	<b>(36)</b>	<b>30.353</b>	<b>30</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**CFL INC PAR S.A.****Demonstrações dos valores adicionados  
para os períodos findos em 30 de junho de 2020 e 2019**

(Em milhares de reais)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>01/01/2020 a 30/06/2020</b>	<b>01/01/2019 a 30/06/2019</b>	<b>01/01/2020 a 30/06/2020</b>	<b>01/01/2019 a 30/06/2019</b>
<b>Receitas</b>				
Receita de imóveis vendidos	4.403	109	31.177	22.072
(-) Deduções de vendas	(5)	(4)	(1.010)	(1.186)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	4.398	105	30.167	20.886
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custo de imóveis vendidos	(4.208)	-	(18.974)	(15.370)
Serviços de terceiros	(295)	(73)	(627)	(915)
Outras despesas operacionais	(336)	-	18	5
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	(4.839)	(73)	(19.583)	(16.280)
<b>Valor adicionado bruto</b>				
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	(441)	32	10.584	4.606
<b>Retenções</b>				
Depreciações e amortizações	(3)	(3)	(5)	(3)
<b>Valor líquido produzido pela entidade</b>	<b>(444)</b>	<b>29</b>	<b>10.579</b>	<b>4.603</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	2.760	(505)	-	-
Receitas financeiras	22	3	915	966
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2.782	(502)	915	966
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>				
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2.338	(473)	11.494	5.569
<b>Distribuição do valor adicionado</b>				
Pessoal e encargos (exceto INSS)	354	16	2.258	5.027
Impostos, taxas e contribuições (inclusive INSS)	52	9	470	1.299
Juros e encargos financeiros	381	489	853	689
Prejuízo retido do exercício	1.551	(987)	7.913	(1.446)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2.338	(473)	11.494	5.569

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

# Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

## 1. Contexto operacional

A CFL INC PAR S.A. (“Companhia” ou “Controladora”), anteriormente denominada CFL Participações e Incorporações Ltda., possui sede na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2825/1008, na cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, cujas atividades foram iniciadas em junho de 2006.

A Companhia, por meio de suas controladas, as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa nº 11, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: **(a)** compra e venda de imóveis; **(b)** incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; e **(c)** participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

A administração da Companhia apresenta, através destas demonstrações financeiras intermediárias, seus resultados e de suas controladas referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2020.

Tendo em vista essa demanda e em linha com o plano de negócios para os próximos anos, a Companhia possui projetos em desenvolvimento e em fase avançada de aprovação, que serão lançados e tem potencial para entregar resultados em linha com o histórico da Companhia, com elevado retorno sobre o capital investido. Mantendo o foco neste modelo, a Companhia segue seu planejamento com vistas a iniciar um novo ciclo de crescimento.

### a) Aumento de capital e reorganização societária

Em 15 de junho de 2020 foi realizada a 10ª alteração de contrato social da CFL – Participações e Incorporações Ltda. (“Companhia”), por meio da qual foi aprovada, dentre outros atos, a retirada do sócio Fabiano Bocorny Correa (“Fabiano”), mediante dissolução parcial da Companhia e devolução de haveres. Com a sua retirada, a totalidade das 3.144.078 cotas detidas pelo sócio retirante foram canceladas, com a consequente redução do capital social da Companhia no valor de R\$ 3.144. Em 30 de junho de 2020 foi realizada a 7ª alteração de contrato social da CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda., por meio da qual a Companhia entregou para Fabiano 3.307.500 cotas da CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda. de sua titularidade, em decorrência da retirada de Fabiano da Companhia. Em 30 de julho de 2020 foi realizada a 1ª alteração de contrato social da AGC2 Participações Ltda., por meio da qual a Companhia entregou para Fabiano as 626.182 cotas da AGC2 Participações Ltda. de sua titularidade, em decorrência da retirada de Fabiano da Companhia, em agosto de 2020, conforme instrumento firmado, em julho de 2020, entre a Companhia e o sócio retirante, Fabiano

Bocorny Correa, a Companhia efetuou pagamento no valor de R\$ 1.000 como complemento aos pagamentos.

Em 22 de junho de 2020 a Companhia aprovou um aumento de capital social de R\$ 17.063, subscrito e integralizado pelo sócio controlador, sendo (i) a quantia de R\$ 5.876 integralizada mediante a utilização da totalidade dos créditos de adiantamento para futuro aumento de capital detidos na Companhia; (ii) o valor de R\$ 87 integralizado mediante a transferência de 86.965 cotas de emissão da sociedade PAF - Assessoria Imobiliária Ltda.; (iii) o valor de R\$ 10.591 integralizado mediante a transferência de 10.591.151 cotas de emissão da sociedade Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.; (iv) o valor de R\$ 385 integralizado mediante a transferência de 2.000 de cotas de emissão da Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.; e (v) o valor de R\$ 124 integralizado mediante a transferência de 124.118 cotas de emissão da RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda.

Em decorrência da transferência das participações societárias, conferidas em virtude do aumento de capital social realizado pelo sócio controlador, a totalidade das participações societárias detidas pelo sócio controlador nas sociedades PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. foi transferida à Companhia, que passou a deter participações correspondente a 50% (cinquenta por cento), 25% (vinte e cinco por cento), 20% (vinte por cento) e 50% (cinquenta por cento), respectivamente, do capital social total das referidas sociedades.

Na mesma data, foi aprovada a transformação de tipo jurídico da Companhia, de sociedade limitada para sociedade anônima, passando a ser denominada CFL INC PAR S.A.

Em 30 de junho de 2020 a Companhia aprovou um aporte do capital em R\$ 69.843, subscrito e integralizado pelo acionista da Companhia, LBC Investimentos e Participações – EIRELI, dos quais (i) R\$ 10.832 destinados à conta de capital social e (ii) R\$ 59.011 destinados à conta de reserva de capital, totalmente subscrito e integralizado da seguinte forma: (a) o valor de R\$ 28.983 integralizado em moeda corrente nacional, (b) o valor de R\$ 4.819 integralizado mediante a transferência de participações e direitos detidos na sociedade em conta de participação denominada Marechal Andrea; (c) o valor de R\$ 1.303 integralizado mediante a transferência de participações e direitos detidos na sociedade em conta de participação denominada SCP Square Garden; (d) o valor de R\$ 9.383 integralizado mediante a transferência de 9.520.000 cotas de emissão da sociedade Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.; (e) o valor de R\$ 5.337 integralizado mediante a transferência de 5.295.575 cotas de emissão da sociedade Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.; (f) o valor de R\$ 20.017 integralizado mediante a transferência de 4.093.071 cotas de emissão da sociedade Rjpar Administração e Participações Ltda.

Em decorrência da transferência das participações societárias, conferidas em virtude do aumento de capital social realizado pela acionista da Companhia, LBC Investimentos e Participações – EIRELI, a totalidade das participações societárias por ela detida nas sociedades Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. e Rjpar Administração e Participações Ltda. foi transferida à Companhia, que passou a deter participações correspondente a 100% (cem por cento), 37,50% (trinta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) e 100% (cem por cento), respectivamente, do capital social total das referidas sociedades. Ainda, a Companhia passou a deter participação correspondente a 100% (cem por cento) na sociedade em conta de participação denominada Marechal Andrea e 25% (vinte e cinco por cento) na sociedade em conta de participação denominada SCP Square Garden.

As operações supracitadas foram realizadas com empresas em que a Companhia já detinha o controle ou o controle em comum (através da Holding LBC Investimentos e Participações – EIRELI ou da pessoa física do sócio controlador Luciano Borcny Correa), exceto pela SCP Square Garden, onde a Companhia figura como sócia participante.

Na mesma data, a Companhia retirou-se das sociedades CG 700 Incorporação, Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda. (“CG 700”) e CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda. (“CG 258”). A Companhia retirou-se da CG 700 cedendo e transferindo a totalidade da sua participação, mediante distribuição de dividendos *in natura*, no montante de R\$ 13.008, para o sócio Luciano Bocorny Correa. A Companhia retirou-se da CG 258 mediante dissolução parcial e devolução de haveres recebendo, em contrapartida a sua retirada, determinados direitos e bens imóveis no valor de R\$ 4.273. Anteriormente à sua retirada da CG 258, a Companhia integralizou, em aumento de capital social na CG 258, o valor de R\$ 2.745, sendo R\$ 2.680 em moeda corrente nacional, mediante a emissão de uma nota promissória *pro soluto*, de mesmo valor, quitada em 11 de agosto de 2020, e R\$ 65 mediante a utilização de créditos de adiantamento para futuro aumento de capital social detidos pela Companhia na CG 258.

Ainda em 30 de junho de 2020 a Companhia celebrou contrato com as Afiliadas sob controle comum CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. e RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., estabelecendo, de forma irrevogável e irretratável, a transferência à Companhia de funcionários e contratos destas empresas, a fim de que a Companhia passe a realizar as atividades de gestão e administração de obras e empreendimentos anteriormente realizadas por estas.

Em 30 de junho de 2020, a Companhia estava em desacordo com determinadas cláusulas restritivas (“*covenants*”), referentes às movimentações de reorganização societária (mencionadas acima), constantes em contratos com instituições financeiras, que poderiam exigir o vencimento antecipado dos passivos vinculados a esses contratos. Em agosto de 2020, a Administração obteve “*waiver*” junto às instituições financeiras onde estas declaram não haver vencimento antecipado dos saldos de empréstimos e financiamentos em aberto. Ainda assim, para atendimento ao requerido pelas normas contábeis, a Companhia reclassificou o montante de R\$ 4.751, referente aos empréstimos, do passivo não circulante para o passivo circulante, os quais, em agosto de 2020, foram reclassificados novamente de acordo com seus vencimentos originais.

**b) Impactos do Covid-19 - (conforme requerido pelos Ofícios-Circulares/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 e 03/2020)**

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS), relacionada ao novo Coronavírus (Covid-19) que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, a Companhia informa que vem tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e à continuidade das operações e dos negócios.

Destacamos a seguir as principais análises e ações da Companhia sobre o impacto do Covid-19:

**a. Necessidade de provisão para perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”)**

A Administração não identificou, até a data de aprovação das presentes demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, a existência de *impairment* em seus terrenos para futura incorporação, uma vez que todos os ativos constantes no acervo do landbank possuem alto grau atratividade, distinção comercial e valor agregado, propiciando consequentemente a manutenção das previsões de margem e rentabilidade nos respectivos estudos de viabilidade.

**b. Análise de eventuais perdas de crédito e provisão para distrato**

Em relação às unidades vendidas, em fase de obra, a Companhia não apresentou um volume representativo de distratos com clientes ou deterioração da qualidade de sua carteira de recebíveis

A Administração analisou o potencial risco relacionado à inadimplência de seus clientes diante deste cenário desafiador e sem precedentes e constatou a ausência de inadimplência a partir do mês de março de 2020, tendo havido somente uma baixíssima

incidência de clientes na busca de dilação de prazo de pagamento de parcelas com vencimentos nos primeiros meses da decretação da pandemia, tendo em vista à perda temporária de liquidez e, logo voltou à normalidade, não persistindo mais essa situação.

#### **Adoção das medidas provisórias e portarias emitidas**

A Administração da Companhia avaliou as medidas provisórias e as portarias emitidas, e decidiu adotar de redução e/ou suspensão de carga horária para os profissionais da área administrativa. Para as obras, não foram adotados os efeitos das medidas provisórias. A carga horária somente foi reduzida em atendimento às normas estabelecidas pelas respectivas autoridades municipais.

##### **a. Extensão das causas e efeitos do Covid-19**

Ainda é incerto prever a extensão dos danos causados e a serem eventualmente incorridos em decorrência das paralizações determinadas pelos governos estaduais e municipais nos canteiros de obras na cidade de Porto Alegre - RS e na cidade de Florianópolis. Em Porto Alegre, as obras foram paralisadas inicialmente no período de 20 de março de 2020 a 22 de abril 2020. A partir de então as obras foram liberadas, mas com restrições de horário e limitações de operários. A partir de 26 de junho de 2020 as obras em Porto Alegre, da empresa Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., foram novamente paralisadas por decreto, persistindo a indefinição de liberação até o presente momento. Na cidade de Florianópolis as obras foram paralisadas tão somente no período de 17 a 30 de março de 2020.

##### **b. Plano de negócio**

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, a Companhia não efetuou nenhuma alteração no orçamento para os exercícios de 2020 e 2021, mantendo íntegras as datas já previstas de lançamentos dos empreendimentos, uma vez que, com base nos impactos havidos até a aprovação das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas, percebeu que os mesmos não são representativos no curto e médio prazos, até por que considera-se que o valor dos ativos imobiliários mantém-se íntegros independentemente do fator temporal.

Além disso, a Companhia tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando à manutenção do caixa em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, não se constatou pressões no caixa para os próximos 12 meses.

A Companhia acompanhará os efeitos da pandemia nos próximos meses e registrará os ajustes necessários nas demonstrações financeiras intermediárias ou demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas quando forem constatados e de substancial importância.

A Companhia está monitorando todas as evoluções e tomando medidas mitigatórias para garantir a segurança de todos os seus *stakeholders*. As iniciativas têm como objetivo garantir a saúde de todos os nossos colaboradores (terceiros ou não), em obras e escritórios e, consequentemente da integralidade da sua estrutura operacional. O plano de ação da Companhia visa contribuir para a diminuição da curva de crescimento do Covid-19 no Brasil, com o objetivo de evitar o colapso no sistema de saúde e poder dar atendimento eficaz nos casos mais graves. A sensibilidade da Companhia nas medidas implementadas ajudou sobretudo a preservação do fluxo de caixa, bem como dos contratos com seus clientes e fornecedores.

Entre outras iniciativas tomadas pela Companhia, podemos destacar:

- Nas obras:
  - Distribuição de máscaras e disponibilização de álcool gel;
  - Aferição de temperatura;
  - Redução em 50% da capacidade de cremalheiras e elevadores;

- Redução em 50% nos refeitórios;
- Orientação através dos técnicos de segurança dos procedimentos de prevenção.
- No escritório/corporativo:
  - Ampla adoção do *home office*, sendo mandatória para grupos de riscos, e respeitando a carga horária diária, além de protocolos, materiais e tecnologias para o perfeito funcionamento dele.

## 2. Apresentação das demonstrações e as principais políticas contábeis

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstrações Intermediárias e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.14, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras intermediárias foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras intermediárias.

Em 21 de agosto de 2020, a Administração da Companhia autorizou a emissão das demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, e autorizou sua divulgação.

### 2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, foram preparadas pela Administração da Companhia considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto as propriedades para investimento e instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo.

### 2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas intermediárias, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

#### a) Empresas controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico nas quais a Companhia tem o direto de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, aos retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor).

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

**b) Investidas com influência significativa**

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa deixa de existir.

**CFL INC PAR S.A.**  
 Demonstrações financeiras intermediárias, individuais  
 e consolidadas, em 30 de junho de 2020.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e coligadas com influência significativa, são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, conforme entidades listadas a seguir:

Participações availables pelo método da equivalência patrimonial	30/06/2020		31/12/2019	
	Participação	Cotas	Participação	Cotas
<b>Controladas</b>				
AGC2 Participações Ltda.	99,90%	626.182	99,90%	626.182
Al Mare Incorp. Imobiliária Ltda.	90,00%	90.000	90,00%	90.000
Bela Vista Incorp. Imobiliária Ltda.	37,50%	15.886.726	-	-
Búzios Incorp. Imobiliária Ltda.	20,00%	1.096.000	20,00%	1.096.000
Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda.	31,73%	6.647.000	31,73%	6.647.000
CG 258 Incorp. Imobiliária Ltda.	50,00%	7.350.000	50,00%	7.350.000
CG 700 Incorp., Adm. e Locação Imóveis Própios Ltda.	99,90%	5.539.646	99,90%	5.539.646
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	99,99%	3.999.600	99,99%	3.999.600
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	20,00%	1.586.028	20,00%	1.586.028
Marítima Incorp. Imobiliária Ltda.	29,89%	2.599.995	20,00%	822.100
Nilo County Empres. Imobiliários Ltda.	99,99%	1.049.895	90,00%	9.000
P Chaves Barcelos Incorp. Imob. Ltda.	50,00%	5.000	50,00%	5.000
Personnalité Bela Vista Ltda.	10,00%	420.000	10,00%	420.000
Soledade Lajeado Part. Imob. Ltda.	15,00%	1.418.694	15,00%	1.418.694
Super Quadra J Europa Inc. Imob. Ltda.	20,00%	3.701.420	20,00%	3.701.420
The Place Part. Imobiliária Ltda.	5,00%	165.000	5,00%	165.000
Marechal Andreatta	100,00%	5.973.159	15,56%	929.669
Terraco Cacupé Incorp. Imobiliária Ltda.	100,00%	10.000	-	-
SC 401 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	90,00%	9.000	90,00%	9.000
Canto Da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	100,00%	11.520.000	-	-
RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda.	50,00%	124.118	-	-
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda.	50,00%	62.055	-	-
RJPAR Administração E Participações Ltda.	89,77%	4.093.071	-	-
<b>Coligada</b>				
Square Garden SCP	25,00%	5.213	-	-

### Investidas da Companhia

- **AGC2 Participações Ltda.:** a sociedade tem por objeto social as atividades de: **a)** administração de imóveis próprios; **b)** aluguel de imóveis próprios, residenciais e não-residenciais; **c)** compra e venda de imóveis próprios; e **d)** participação em outras sociedades. A partir de julho de 2020 essa sociedade não faz mais parte do Grupo (vide Nota Explicativa nº 1).
- **AI Mare Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial na Praia de Jurerê V, distrito de Canasvieiras, na cidade de Florianópolis/SC, obra concluída em 2016;
- **Bastian & Mundstock Participações Imobiliárias Ltda.:** a sociedade tem por objeto social as atividades de: **a)** participação societária em outras empresas, exceto nas de responsabilidade solidária; e **b)** compra, venda e administração de imóveis próprios. Encerrou suas operações em 22 de novembro de 2019;
- **Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial na Rua Comendador Rheingantz, esquina Avenida Carlos Trein Filho, na cidade de Porto Alegre/RS, denominado residencial “Voga Bela Vista”, obra em construção, com previsão de conclusão em dezembro de 2020;
- **Búzios Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial na Praia de Jurerê V, distrito de Canasvieiras, na cidade de Florianópolis/SC, obra concluída em 2016;
- **Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.:** futura incorporação residencial na Cidade de Florianópolis/SC;
- **Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda.:** incorporação residencial e comercial no Bairro Exposição, sítio em Caxias do Sul/RS, obra concluída em 2017;
- **CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação comercial situado à Avenida Carlos Gomes, 258, na cidade de Porto Alegre/RS, constituídos pelas unidades autônomas do empreendimento comercial “Capital Tower”, obra concluída em 2018. A partir de junho de 2020 essa sociedade não faz mais parte do Grupo (vide Nota Explicativa nº 1).
- **CG 700 Incorporação, Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda.:** incorporação comercial denominado “Platinum Tower”, em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2013. A partir de junho de 2020 essa sociedade não faz mais parte do Grupo (vide Nota Explicativa nº 1).
- **Jay Participações Imobiliárias Ltda.:** incorporação residencial no Loteamento Praia de Jurerê III, na cidade de Florianópolis, SC, obra concluída em 2013;
- **LPI Incorporação e Participação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial localizado na Rua Portugal nº 680 e pela Rua Iracema nº 170, sítio em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2015;
- **Marechal Andrea SCP:** futura incorporação residencial, na Cidade de Porto Alegre /RS.
- **Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial do Loteamento Praia de Jurerê, sítio em Jurerê, distrito de Canasvieiras, na cidade de Florianópolis, SC, constituídos pelas unidades autônomas do empreendimento residencial “Vitra”, obra em construção, com previsão de conclusão em outubro de 2020;
- **Nilo Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.:** incorporação residencial e comercial com sítio em Porto Alegre/RS. Previsão de lançamento em 2021;
- **PAF Assessoria Imobiliária Ltda.:** Tem por objeto social a exploração do ramo de assessoria e intermediação de corretagem nas operações de compra e venda de bens imóveis, com sede na Cidade de Porto Alegre/RS;
- **P Chaves Barcelos - Incorporação Imobiliária SPE Ltda.:** incorporação residencial localizado na Rua Pedro Chaves Barcelos em sítio em Porto Alegre/RS. Previsão de lançamento em 2021;

- **Personalite Bela Vista Participações e Incorporações Ltda.:** incorporação residencial denominado “Personalite Bela Vista”, sítio em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2012;
- **RJPAR Administração e Participações Ltda.:** Tem por objeto social a compra e venda imóveis próprios e incorporação de empreendimentos imobiliários, com sede na Cidade de Porto Alegre/RS;
- **RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda.:** gestora comercial com sede na Cidade de Florianópolis/SC;
- **Soledade Lajeado Empreendimento Imobiliário Ltda.:** incorporação residencial na Avenida Soledade e na Avenida Lajeado, sítio em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2015;
- **Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial na Avenida Ferdinand Kisslinger, 300 e 380 sítios em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2017;
- **The Place Participações Imobiliárias Ltda.:** incorporação residencial na zona urbana da Cidade de Porto Alegre/RS, denominado “Residencial The Place”, obra concluída em 2013;
- **Square Garden SCP:** futura incorporação residencial na zona urbana da Cidade de Florianópolis/SC;
- **SC 401 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.:** tem por objetivo social a incorporação de empreendimentos imobiliários com sede na Cidade de Florianópolis/SC.

## 2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Controladora.

A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

## 2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- a) **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.14;
- b) **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;

- c) **Valor justo de instrumentos financeiros:** quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros;
- d) **Provisões para garantia:** mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos;
- e) **Perdas esperadas com créditos de clientes e provisão para distratos:** a Companhia mensura a provisão para perdas com créditos de clientes e provisão para distratos com base em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: **(a)** atrasos no pagamento das parcelas; **(b)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada. Tais premissas são revisadas tempestivamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos. Dessa forma, as perdas esperadas com créditos de clientes são constituídas, quando necessárias, sendo que, para os saldos de contas a receber de clientes oriundos da venda de unidades imobiliárias concluídas e/ou não concluídas, a Companhia constitui provisão para perda esperada dos créditos para os quais não existe a garantia real de retomada dos imóveis em seu favor. Relativamente aos distratos, a Companhia constitui provisão baseada pontualmente na análise de cada contrato, contemplando o perfil e o histórico de pagamentos até então efetuados pelo promitente comprador, levando em conta também e, especialmente, à questão relativa ao saldo a receber correspondente ao preço do respectivo contrato. Cabe destacar que a Companhia ao longo de sua trajetória tem empregado política de venda extraordinariamente assertiva tendo em vista, principalmente, pela forma rígida e criteriosa na análise de crédito previamente elaborada para fins de aprovação de venda e, além disso, é extremamente exigente quanto às condições de pagamento estabelecidas no contrato, tanto que, até a entrega das chaves o promitente comprador solva pelo menos 60% do respectivo preço;
- f) **Impostos:** a Companhia e suas controladas poderão eventualmente ser fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais de tributos do trabalho, da previdência e do meio ambiente, não sendo crível saber de antemão da possibilidade de haver autuação. No entanto, na hipótese de eventualmente haver alguma autuação, a Companhia bem como no caso de controladas, se reserva no direito de implementar todas as medidas cabíveis para a defesa de seus interesses, tanto nas esferas administrativas como nas esferas judiciais e, jamais medindo esforços para o alcance dos seus objetivos;
- g) **Avaliação do valor recuperável dos ativos:** a Companhia e suas controladas avaliam eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (*"impairment"*), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: "Imóveis a comercializar" e "Imobilizado".
- h) **Mensuração do valor justo de propriedades para investimento:** uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes condecoradas e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (CPC 46) para avaliações de nível 3.

**Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento**

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou a metodologia abaixo:

**Comparativos diretos de dados de mercado**

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Na avaliação da Administração, para a data do balanço não existem situações passíveis de adoção de julgamentos e estimativas significativas.

### 3. Principais práticas contábeis

#### 3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexiste multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

#### 3.2. Instrumentos financeiros

##### a. Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por Meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

##### b. Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

##### c. Ativos e passivos financeiros não derivativos – reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação, quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia despreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia despreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### **d. Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de *hedge***

Em 30 de junho de 2020 e dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

### **3.3. Contas a receber de clientes**

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 5.

### **3.4. Imóveis a comercializar**

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado, de acordo com as vendas das unidades.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas no empreendimento, seu custo é apurado com base no valor justo das unidades (preço à vista na data do lançamento) que serão entregues em pagamento.

### **3.5. Investimentos**

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras intermediárias, e dos efeitos sobre o resultado do período, é realizada usando o método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

### **3.6. Imobilizado**

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado. Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil.

### 3.7. Provisão para contingências

A provisão para contingências é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa. Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos aos problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Companhia. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente aos desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

### 3.8. Propriedades para investimento

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo em todo período e refletem as condições de mercado na data do balanço.

O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício na rubrica de “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico-futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

### 3.9. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes – permuta.

As contas a pagar por aquisição de terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutes de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.14.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.14.

### 3.10. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### 3.11. Imposto de renda e contribuição social

#### Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 3.14. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido, além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação para utilização do Regime Especial de Tributação (RET).

A Companhia adota o critério de apuração pelo presumido, segundo o qual este é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. As sociedades de propósitos específicos são optantes do lucro presumido conjugado com o Regime Especial de Tributação (RET), em que o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se às taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

Conforme a Lei nº 10.931/2004, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET) e alterações posteriores, a Companhia optou por submeter suas investidas ao patrimônio de afetação. Esta opção é irretratável e irrevogável. Os encargos referentes ao imposto de renda, contribuição social, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e Programa de Integração Social (PIS) são calculados à razão de 4% (quatro por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida. Anteriormente à Lei nº 13.970, as receitas de vendas de incorporação imobiliária posteriores a conclusão da obra e as receitas que não eram provenientes à incorporação imobiliária, eram tributadas segundo as alíquotas aplicáveis sobre o lucro presumido. A partir da alteração incluída pela Lei nº 13.970, de dezembro de 2019 no Art. 11-A, o regime especial de tributação previsto nesta Lei é aplicado até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado no cartório de imóveis competente, independentemente da data de sua comercialização e, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato.

### 3.12. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.14, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

### 3.13. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

A Companhia, por meio de suas investidas, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas, considerando como taxa de desconto a média ponderada das captações do consolidado nos períodos de fechamento. Dessa taxa média desconta-se a projeção de inflação (IPCA) do período de referência. O resultado é a taxa de juros “efetiva” descontada já líquida da inflação. Compara-se a taxa média efetiva da Companhia com a “média aritmética simples” da taxa de juros efetiva das Notas do Tesouro Nacional – série B (NTN-B), entre as duas define-se a maior como taxa para aplicação do cálculo do ajuste a valor presente.

### 3.14. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

#### **Receita com venda de imóveis**

A Companhia adotou a NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para a Companhia.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratualas”.

A receita é mensurada pelo valor que reflete a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **1)** identificação do contrato; **2)** identificação das obrigações de desempenho; **3)** determinação do preço da transação; **4)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **5)** reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Os contratos de venda da Companhia e suas investidas são firmados no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto às instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média-alta e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção pelo menos 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma Instituição Financeira (IF) o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realiza-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos na NBC TG 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita tiver seus critérios atendidos:

Etapas	Critérios atendidos
<b>1ª etapa:</b> identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Possuem substância comercial;</li> <li>• É provável o recebimento da contraprestação;</li> <li>• Os diretos e condições de pagamento podem ser identificados;</li> <li>• Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.</li> </ul>
<b>2ª etapa:</b> identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
<b>3ª etapa:</b> determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
<b>4ª etapa:</b> alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
<b>5ª etapa:</b> reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos e financiamentos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos, financiamentos e débêntures compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecida no resultado.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

#### **Provisão para distratos**

A Companhia, suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Consequentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: i) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras. Para a base de contratos encontrada; ii) suspender o reconhecimento da receita dos contratos com clientes; iii) estornar o total das receitas reconhecidas até então; iv) estornar o total dos custos dos imóveis vendidos reconhecidos no resultado até então; v) reclassificar o montante da indenização por distratos, referente à parcela retida pela incorporadora sobre os pagamentos efetuados pelo cliente, para uma rubrica distinta de receita.

#### **Operações de permuta**

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutes são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos acima.

### 3.15. Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas no trimestre findo em 30 de junho de 2020.

### 3.16. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável (*"impairment"*) reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

### 3.17. Informação por segmento

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia considerando-se segmentos de incorporação imobiliária.

### 3.18. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos aos empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros) e remunerações variáveis conforme critério da Administração.

Esses benefícios são registrados no resultado do exercício à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada ou plano de aposentadoria, nem plano de remuneração baseada em ações.

### 3.19. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no período ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras intermediárias.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota Explicativa nº 23.

### 3.20. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, conforme práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às companhias abertas, enquanto que para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

### 3.21. Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no período

#### **Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2019:**

##### **NBC TG 06 (R2) – “Arrendamentos (IFRS 16)”**

A norma entrou em vigor para períodos anuais iniciando a partir de 1º de janeiro de 2019, substituindo a NBC TG 06 (R1) – “Operações de Arrendamento Mercantil (IAS 17)” e correspondentes interpretações. A NBC TG 06 (R2) dispõe que todo contrato de arrendamento mercantil, seja ele considerado operacional ou financeiro, deve ser contabilizado reconhecendo ativos e passivos envolvidos, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes.

Na data de início de um contrato de arrendamento, o arrendatário deve reconhecer um passivo relativo aos pagamentos de arrendamento (isto é, um passivo de arrendamento) e um ativo que representa o direito de utilizar o ativo subjacente durante o prazo de arrendamento (ou seja, o ativo de direito de uso). Os arrendatários serão obrigados a reconhecer separadamente a despesa de juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação sobre o ativo de direito de uso, sendo que a Companhia não recupera créditos de PIS e Cofins sobre o arrendamento. Os arrendatários também devem reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento, uma mudança nos pagamentos futuros do arrendamento como resultado da alteração de um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos). Em geral, o arrendatário irá reconhecer o valor da revisão do passivo de arrendamento como um ajuste do ativo de direito de uso.

A Companhia realizou um inventário dos contratos que poderiam conter um arrendamento, sendo que foram identificados apenas contratos de locação de computadores e impressoras. A Companhia optou por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento cujo prazo se encerre em 12 meses a partir da data da adoção inicial, e contratos de arrendamento cujo ativo objeto seja de baixo valor, como no caso dos contratos identificados. Os impactos dos contratos de arrendamento são considerados irrelevantes pela Companhia e estão registrados em despesas gerais e administrativas.

##### **INBC TG 22 – “Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro (IFRIC 23)”**

A Interpretação trata da contabilização dos tributos nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (NBC TG 32) e não se aplica aos tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes aos juros e multas associados aos tratamentos tributários incertos. A Interpretação aborda especificamente o seguinte: **(i)** se a empresa considera tratamentos tributários incertos separadamente; **(ii)** as suposições que a empresa faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais; **(iii)** como a empresa determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; **(iv)** como a empresa considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

#### **Pronunciamentos novos e ainda não adotados**

Outras normas e interpretações, relacionadas a seguir, foram alteradas e se tornarão efetivas para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2020:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS;
- Definição de um negócio (alterações pela NBC TG 15/IFRS 3);
- Definição de materialidade (emendas pela NBC TG 26/IAS 1 e NBC TG 23/IAS 8).

Na avaliação da Administração, tais alterações não deverão ter impacto significativo às demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Companhia.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Bancos	24	17	311	531
Certificado de Depósito Bancário (CDB) (a)	30.638	76	32.834	2.261
<b>Total</b>	<b>30.662</b>	<b>93</b>	<b>33.145</b>	<b>2.792</b>

- (a) As aplicações financeiras referem-se às aplicações em CDB e são remuneradas à taxa média de 0,94%, em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos no fim de cada exercício;
- (b) Referem-se a aplicações financeiras que servem de garantia a determinados empréstimos.

#### 5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Unidades em construção	-	-	25.445	3.397
Unidades concluídas	541	-	25.719	27.611
Cliente atualização	-	-	5.373	3.804
Clientes diversos	-	-	501	-
Perda esperada de créditos	-	-	(391)	(391)
Ajuste a Valor Presente (AVP)	-	-	(565)	(67)
<b>Total</b>	<b>541</b>		<b>56.082</b>	34.354
Ativo circulante	541		45.360	23.159
<b>Ativo não circulante</b>		-	<b>10.722</b>	11.195

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), acrescidos normalmente de juros compensatórios no intervalo de 6,17% ao ano até 12% ao ano.

O efeito do AVP no resultado consolidado foi de R\$ 371 (R\$ 67 em 2019). A taxa de desconto utilizada foi de 6,47% a.a. em junho de 2020 (3,68% a.a. em 2019).

A segregação de contas a receber de clientes por vencimento está assim representada:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
<b>Vencidas</b>				
Até 60 dias	-	-	4.414	731
De 61 a 90 dias	-	-	-	932
De 91 a 180 dias	-	-	1.014	401
Acima de 180 dias	-	-	1.202	1.523
<b>Total</b>			<b>6.630</b>	<b>3.587</b>
<b>A vencer</b>				
Até 01 ano	541	-	39.191	16.690
Acima de 01 a 03 anos	-	-	9.535	12.283
Acima de 03 anos	-	-	1.682	2.251
<b>Total</b>	<b>541</b>	-	<b>50.408</b>	<b>31.224</b>
<b>Perda esperada de créditos</b>				
Perda esperada de créditos	-	-	(391)	(391)
Ajuste a valor presente	-	-	(565)	(67)
<b>Total</b>	-	-	<b>(956)</b>	<b>(458)</b>
<b>Total</b>	<b>541</b>	-	<b>56.082</b>	<b>34.354</b>

Em fevereiro de 2020, ocorreu um acordo onde um cliente optou por realizar uma troca da unidade vendida, o que resultou na baixa de R\$ 1.270, do total de títulos vencidos em 31 de dezembro de 2019.

Com base no histórico de recebimentos e nível de controle na concessão do crédito, a Administração entende que não são esperadas perdas com créditos. Desta forma, não provisão perdas neste período.

A Administração entende que as contas a receber das unidades concluídas e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzidas do ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras intermediárias, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
<b>Vencidas</b>		
	<b>6.630</b>	<b>3.587</b>
<b>A vencer:</b>		
2020	28.178	22.564
2021	24.828	10.597
2022 em diante	9.428	5.414
<b>Total</b>	<b>69.064</b>	<b>42.162</b>
Contas a receber apropriado (sem AVP)	56.473	30.833
Contas a receber apropriar	12.591	11.331

Os valores referentes às receitas apropriadas e parcelas recebidas, anteriormente demonstradas, consideram as operações de terrenos obtidos em permuta por unidades imobiliárias dos empreendimentos, as quais estão apresentadas a seguir:

Valores	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Terrenos recebidos em permuta (a)	22.888	-
Receita apropriada	19.755	-
Receita a apropiar	3.133	-

- (a) Refere-se à investida SPE Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., adquirida e consolidada em junho de 2020.

## 6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos	-	-	46.799	43.572
Imóveis em construção	-	-	74.805	24.246
Estoque imóveis	4.273	4.208	9.388	6.808
Índices construtivos	-	-	13.966	13.966
Materiais	-	-	1.436	846
<b>Total</b>	<b>4.273</b>	<b>4.208</b>	<b>146.394</b>	<b>89.438</b>

Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda. Os imóveis em estoque referem-se às unidades adquiridas ou recebidas como dação em pagamento de outras unidades vendidas. Os índices construtivos se referem a direitos de expansão de potencial construtivo, que deverão ser anexados a terrenos para futuros lançamentos.

## 7. Adiantamento para devolução de cota de capital

Os saldos referem-se aos valores pagos aos sócios não controladores a título de antecipação para devolução de cota capital.

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
CG 700 Incorporação, Adm e Locação Imóveis Próprios Ltda.	-	2
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	-	3.500
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	6.320	6.320
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	10	10
Soledade Lajeado Part. Imob. Ltda.	7.911	7.911
Personalité Bela Vista Ltda.	3.780	3.780
Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda.	6.700	2.700
The Place Part. Imobiliárias Ltda.	2.139	2.138
<b>Total</b>	<b>26.860</b>	<b>26.361</b>

Em junho de 2020, foram formalizados os instrumentos de saída das Companhias CG 258 e CG 700 (vide Nota Explicativa nº 1), dando baixa nos respectivos valores. Em março de 2020, foi assinada Ata para formalização da redução de capital da The Place, com a saída da Companhia, estando o referido processo já protocolado na Junta Comercial. Para as demais Companhias, a Administração está aguardando a realização de ativos e passivos, bem como a finalização da outorga de escrituras de algumas unidades vendidas para dar prosseguimento no processo de dissolução.

## 8. Outros créditos

Os saldos de outros créditos estão representados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Fundo Reserva Brazilian Securities	-	-	43	43
Índices construtivos	-	-	-	-
Outros créditos a receber	257	240	315	379
<b>Total</b>	<b>257</b>	<b>240</b>	<b>358</b>	<b>422</b>
Ativo circulante	-	-	58	59
<b>Ativo não circulante</b>	<b>257</b>	<b>240</b>	<b>300</b>	<b>363</b>

## 9. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
<b>Ativo</b>				
<b>Contas a receber de partes relacionadas</b>				
JHP Jurerê Internacional	1	1	1	1
P Chaves Barcelos Incor. Imobil. Ltda.	77	77	-	-
Terraço Cacupé	72	33	72	33
Luciano Bocorny Correa	103	-	2.389	1.865
Fabiano Bocorny Correa	-	-	1.544	1.518
Heloisa Batista Bocorny	541	-	541	-
Almir Alves Neto	-	-	3.035	3.639
Cristiano Bocorny Corrêa	-	-	2.116	2.080
Outros	-	12	266	-
<b>Total contas a receber de partes relacionadas</b>	<b>794</b>	<b>123</b>	<b>9.964</b>	<b>9.136</b>
Ativo circulante	103	78	138	-
Ativo não circulante	150	45	704	44
Ativo circulante (no contas a receber)	541	-	541	-
Ativo não circulante (no contas a receber)	-	-	8.581	9.092
<b>Passivo</b>				
<b>Mútuos</b>				
Alexandre Grendene Bartelle	-	-	16.607	19.299
Marcelo Schiavon	-	1.526	-	1.526
Luciano Bocorny Correa	-	647	-	647
Fabiano Bocorny Correa	633	-	654	-
CG258 Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	330	-	-
Outros	-	-	147	147
<b>Total de mútuos</b>	<b>633</b>	<b>2.503</b>	<b>17.408</b>	<b>21.619</b>
<b>Credores terrenos</b>				
GBZ – Participações e Empreendimentos Ltda.	-	-	4.653	-
<b>Total de credores terrenos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.653</b>	<b>-</b>
<b>Contas a pagar de partes relacionadas</b>				
ICON Participações Imobiliárias Ltda.	91	93	91	93
Super Quadra J. Europa Ltda.	4.364	4.292	-	-
Outros	20	-	49	-
<b>Total de contas a pagar de partes relacionadas</b>	<b>4.475</b>	<b>4.385</b>	<b>140</b>	<b>93</b>

	Controladora	Consolidado		
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
<b>Adiantamento devolução cota capital</b>				
CG700 Incorporações Imobiliárias Ltda.	-	2.229	-	-
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	900	900	-	-
Personalité Bela Vista Ltda.	420	420	-	-
The Place Ltda.	113	113	-	-
SC401 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9	-	-	-
CG258 Incorporações Imobiliárias Ltda.	2.680	-	2.680	-
Super Quadra J. Europa Ltda.	1.000	-	-	-
LPI Incorporações e Particip. Imobiliárias Ltda.	1.580	1.580	-	-
Soledade Lajeado Empreend. Imobiliários	1.413	1.413	-	-
<b>Total de adiantamento devolução cota capital</b>	<b>8.115</b>	<b>6.655</b>	<b>2.680</b>	<b>-</b>
<b>Total passivo</b>	<b>13.223</b>	<b>13.543</b>	<b>24.881</b>	<b>21.712</b>
Passivo circulante	4.364	4.482	16.265	11.646
Passivo não circulante	8.859	9.061	8.616	10.066

As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

## 9.1. Contratos de mútuo

Na condução dos negócios, as investidas do Grupo firmaram contratos de mútuo com partes relacionadas (sócios minoritários), com o propósito de gerenciar a melhor alocação dos recursos necessários à operação. Esses saldos de mútuos passivos não estão sujeitos aos encargos financeiros e são realizados conforme necessidades de caixa de cada Sociedade de Propósito Específico (SPE). Dessa forma, os citados contratos de mútuo têm por objetivo permitir a Companhia efetuar o gerenciamento de seu caixa e de suas controladas de forma a atender às necessidades de financiamento do negócio, uma vez que cada controlada (e, consequentemente, cada empreendimento) possui níveis de maturação distintos, com necessidades diferenciadas de volume de financiamentos para desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

## 9.2. Remuneração de pessoal-chave da Administração

Até o trimestre findo em 30 de março de 2020 o Grupo não tinha uma política de remuneração do pessoal-chave da Administração, sendo que não ocorreram gastos nas empresas do Grupo. Os administradores foram remunerados através de outras empresas de controle em comum (sócios pessoas físicas). Em junho de 2020, tais empresas sob controle comum pagaram, a título de remuneração aos administradores do grupo, os seguintes montantes:

Histórico	30/06/2020	30/06/2019
Pró-labore	38	24
Serviços PJ	140	140
Lucros	217	399
<b>Total</b>	<b>395</b>	<b>563</b>

A Administração não possui planos de remuneração pós-emprego, de rescisão, ou baseada em ação ou outros benefícios de longo prazo. O Diretor Financeiro prestava serviços como pessoa jurídica e, em junho de 2020, se tornou estatutário.

Em junho de 2020, com a transformação da Companhia em Sociedade Anônima (vide Nota Explicativa nº 1), a remuneração da Administração, Presidência e Diretoria Estatutária, foi fixada no montante anual de R\$ 2.160, passando a ser paga pela Companhia a partir daquela data.

### 9.3. Lucros distribuídos

A Companhia distribuiu lucros no valor de R\$ 14.664 no semestre (R\$ 5.981 durante o ano de 2019).

### 9.4. Principais transações com o pessoal-chave da Administração

No ano de 2018, a Companhia cedeu de forma onerosa seus direitos sobre parte de uma unidade da SPE Casa Rosa Participações Imobiliária Ltda. ao Diretor Presidente da Companhia e, também ao sócio não controlador da Companhia (Fabiano Bocorny Corrêa), no valor de R\$ 3.031 com vencimento em 31 de dezembro de 2020. O saldo em aberto em 30 de junho de 2020 era de R\$ 3.316 (R\$ 3.373 em 31 de dezembro de 2019). Em 2020 e 2019, não ocorreram operações de vendas com pessoal-chave da Administração.

As transações acima relacionadas foram realizadas com valores em condições de mercado, com preço/m<sup>2</sup> determinado a partir das últimas transações realizadas com unidades de perfil similar. Em relação às formas de pagamento, a Companhia analisou sua posição de estoque e a demanda para o referido empreendimento e optou por adotar condição de pagamento diferenciada na transação. Com a transformação em Sociedade Anônima, em junho de 2020, e consequente elaboração de seu Estatuto Social, a Companhia aprimorou sua Política de Transações com Partes Relacionadas, e operações desta natureza serão avaliadas pelo Comitê de Auditoria, subordinado diretamente ao Conselho de Administração.

### 9.5. Principais transações com partes relacionadas

#### a. Unidades vendidas

Empresa	Descrição	30/06/2020			
		Venda	Recebido	Distratado	Saldo
PLC Negócios e Emp. Ltda. (a)	Distrato unidade SPE's - CG 258	-	-	(3.454)	-
PLC Negócios e Emp. Ltda. (a)	Distrato unidade SPE's - CG 258	-	-	(5.474)	-
Almir Alves Neto (b)	Compra unidade SPE's - Marítima	3.810	(293)	-	3.517
PLC Negócios e Emp. Ltda. (a)	Compra unidade SPE's - Marítima	3.950	-	(3.950)	-
CFL Participações e Incorp. Ltda.	Compra unidade SPE's - Super Quadra	-	289	-	3.919
Heloísa Batista Bocorny (c)	Compra unidade – CFL Participações e Incorp. Ltda.	4.303	(3.762)	-	541

Empresa	Descrição	2019			
		Venda	Recebido	Distratado	Saldo
PLC Negócios e Emp. Ltda. (a)	Distrato unidade SPEs - CG 258	-	-	(3.454)	-
PLC Negócios e Emp. Ltda. (a)	Distrato unidade SPEs - CG 258	-	-	(5.474)	-
Almir Alves Neto (b)	Compra unidade SPEs - Marítima	3.810	(293)	-	3.517
PLC Negócios e Emp. Ltda. (a)	Compra unidade SPEs - Marítima	3.950	-	(3.950)	-
CFL Participações e Incorp. Ltda.	Compra unidade SPEs - Super Quadra	-	289	-	3.919

(a) Empresa pertencente à família do sócio controlador;

(b) Sócio minoritário da empresa PAF Assessoria Imobiliária Ltda.

(c) Mãe de Luciano Bocorny Corrêa

**b. Prestação de serviços**

A Companhia contrata serviços de gestão, consultoria, arquitetura e vendas através de partes relacionadas:

Empresa	30/06/2020	31/12/2019
RL Admin. e Gestão Emp. Imobiliários Ltda. (a)	981	3.493
CFL Gestão e Adm de Obras e Emp. Imobil. Ltda. (a)	574	5.116
HB Serviços de Decoração e Interiores Ltda.	68	85
PAF Assessoria Imobiliária Ltda. (b)	247	1.040
RS Planej., Marketing e Gestão Coml. de Imóveis Ltda. (b)	289	338

- (a) As despesas com gestão, em quanto as obras estão sendo construídas, são alocadas ao custo e pós obras como na rubrica de “despesas com manutenção pós obra”;
- (b) As despesas com vendas das unidades são registradas na rubrica “despesas com comissões”.

As empresas acima, exceto HB Serviços de Decoração e Interiores Ltda., prestaram serviços principalmente para a Companhia. Destas PAF Assessoria Imobiliária Ltda. e RS Planej., Marketing e Gestão Coml. de Imóveis Ltda. passaram a compor o Grupo em 30 de junho de 2020 (Vide Nota Explicativa nº 1). A partir da mesma data, as atividades de gestão passaram a ser executadas em sua integralidade pela Companhia (vide Nota Explicativa nº 1).

**c. Outras operações com partes relacionadas**

Foi firmado instrumento particular de contrato de comodato entre Heloisa Bocorny Projetos e Construções Ltda. (empresa pertencente à família do sócio controlador) e CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente ao conjunto nº 1.008 do Edifício Iguatemi Corporate, situado na Av. Dr. Nilo Peçanha, nº 2825, na Cidade de Porto Alegre/RS, sede da Companhia. A Companhia e as sociedades operacionais integrantes do grupo utilizam o imóvel como sede, sem contraprestação para a CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**9.6. Movimentações societárias**

Em junho de 2020, alterou sua participação de 20,00% para 29,89% na SPE Marítima Incorporação Imobiliária Ltda., integralizando de forma desproporcional às cotas do capital social em relação aos demais cotistas, acarretando nova participação no capital social da SPE.

## 10. Lucros a receber

Abaixo está demonstrado o saldo dos lucros a receber:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Búzios Incorp. Imobiliária Ltda.	3.713	3.388	-	-
Soledade Lajeado Ltda.	100	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3.813</b>	<b>3.388</b>	-	-
Ativo circulante	-	-	-	-
<b>Ativo não circulante</b>	<b>3.813</b>	<b>3.388</b>	-	-

A Administração pretende liquidar esses valores a partir de 2021, conforme disponibilidade de caixa.

## 11. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
<b>Participações em outras empresas:</b>				
Controladas	77.769	42.799	-	-
Coligadas	1.303	1.586	1.303	1.586
<b>Total</b>	<b>79.072</b>	<b>44.385</b>	<b>1.303</b>	<b>1.586</b>
Provisão para perda de investimentos	(546)	(761)	-	-
<b>Saldo líquido de investimentos</b>	<b>78.526</b>	<b>43.624</b>	<b>1.303</b>	<b>1.586</b>

**CFL INC PAR S.A.**  
 Demonstrações financeiras intermediárias, individuais  
 e consolidadas, em 30 de junho de 2020.

A seguir estão relacionadas as controladas e coligadas da Companhia, suas denominações sociais, respectivas participações em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019 e principais informações:

Investimentos	30/06/2020					
	Balanço patrimonial			Controladora		
	Particip. (%)	Ativo Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	Investimento	Perda com investimento
<b>Empresas controladas:</b>						
Al Mare Incorp. Imobiliária Ltda.	90,00%	67	67	(90)	(5)	-
Búzios Incorp. Imobiliária Ltda.	20,00%	21.340	21.340	13.389	1.644	2.678
Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda.	31,73%	29.231	29.231	17.454	(304)	5.538
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	99,99%	961	961	(442)	-	(442)
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	20,00%	8.850	8.850	8.302	9	1.660
Martimma Incorp. Imobiliária Ltda.	29,89%	30.898	30.898	14.835	4.222	4.434
Personalité Bela Vista Ltda.	10,00%	4.208	4.208	4.208	-	421
Soledade Lajeado Part. Imob. Ltda.	15,00%	11.259	11.259	10.593	58	1.589
Super Quadra J Europa Inc. Imob. Ltda.	20,00%	22.289	22.289	19.996	1.827	3.999
The Place Part. Imobiliárias Ltda.	5,00%	3.591	3.591	2.835	-	142
Marechal Andréia SCP	100,00%	5.817	5.817	5.817	-	5.817
Nilo County Empr. Imobiliários Ltda.	99,99%	14.917	14.917	725	(41)	725
AGC2 Participações Ltda.	99,90%	4.113	4.113	4.086	42	4.082
P Chaves Barcelos Incorp. Imob. Ltda	99,99%	506	506	(10)	(30)	10
Terraco Cacupé Incorp. Imobiliária Ltda.	99,99%	21	21	7	(3)	10
SC 401 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	90,00%	10	10	10	-	9
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.	37,50%	53.681	53.681	43.860	1.164	16.447
Canto Da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	100,00%	9.789	9.789	9.763	(14)	9.763
RS Planej. Marketing, Interm. e Gestão Com. de Imóveis Ltda.	50,00%	523	523	480	178	240
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda.	50,00%	413	413	376	164	188
RJPAR Administração E Participações Ltda.	100,00%	20.658	20.658	20.017	-	20.017
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	50,00%	-	-	-	84	-
CG 700 Incorp. Adm. e Locação Imóveis Próprios Ltda.	99,90%	-	-	-	320	-
Square Garden SCP	n/a	-	-	-	-	1.303
<b>Total</b>					<b>79.072</b>	<b>(546)</b>
					<b>Investimentos</b>	<b>78.526</b>
					<b>Total</b>	<b>78.526</b>

**CFL INC PAR S.A.**  
 Demonstrações financeiras intermediárias, individuais  
 e consolidadas, em 30 de junho de 2020.

Investimentos	31/12/2019						Controladora	
	Particip (%)	Balanço patrimonial		Investimento	Perda com investimento	Equivalência patrimonial		
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado			
<b>Empresas controladas:</b>								
Al Mare Incorp. Imobiliária Ltda.	90,00%	67	67	(85)	4	-	(76)	
Buzios Incorp. Imobiliária Ltda.	20,00%	23.532	23.532	13.368	2.514	2.674	4	
Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda.	31,73%	30.160	30.160	17.758	(59)	5.635	-	
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	50,00%	11.950	11.950	10.961	(5.163)	5.481	(19)	
CG 700 Incorp. Adm. e Locação imóveis Próprios Ltda.	99,90%	15.615	15.615	15.310	(3.284)	15.295	(2.582)	
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	99,99%	961	961	(442)	-	-	(443)	
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	20,00%	8.823	8.823	8.293	4	1.659	-	
Marítima Incorp. Imobiliária Ltda.	20,00%	22.268	22.268	6.024	2.082	1.205	-	
Personalité Bela Vista Ltda.	10,00%	4.208	4.208	4.208	-	421	-	
Solidade Lajeado Part. Imob. Ltda.	15,00%	11.773	11.773	11.202	79	1.680	-	
Super Quadra J Europa Inc. Imob. Ltda.	20,00%	20.179	20.179	18.168	(533)	3.634	(107)	
The Place Part. Imobiliárias Ltda.	5,00%	3.591	3.591	2.834	-	142	-	
SCP Marechal Andréa	15,56%	5.973	5.973	5.973	-	929	-	
Nilo Country Empr. Imobiliários Ltda.	90,00%	14.644	14.644	(269)	(267)	-	(242)	
AGC2 Participações Ltda.	99,90%	4.044	4.044	4.044	3.417	4.041	3.414	
P Chaves Barcelos Incorp. Imob. Ltda.	50,00%	190	190	10	-	5	-	
Square Garden SCP	n/a	-	-	-	-	1.586	-	
<b>Total</b>						<b>44.385</b>	<b>(761)</b>	
							<b>Saldo líquido de investimentos</b>	<b>43.624</b>

O saldo de R\$ 1.303 (R\$ 1.586 em 31 dezembro de 2019), no consolidado, se trata da coligada Square Garden SCP.

A movimentação dos investimentos é como segue:

	<b>Controladora</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>50.923</b>
Baixas	(2.501)
Provisão para perdas	237
Capital integralizado	20
Resultado de equivalência patrimonial	(1.878)
Lucros recebidos	(3.234)
Outros	818
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>44.385</b>
Baixas	(22.056)
Provisão para perdas	(217)
Capital integralizado	55.292
Transação de capital	240
Resultado de equivalência patrimonial	2.760
Lucros recebidos	(808)
Perdas com investimento	(684)
Outros	160
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>79.072</b>

## 12. Adiantamento para futuro aumento de capital

Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro, no ativo não circulante (ou passivo financeiro, no passivo não circulante).

Abaixo está representado os adiantamentos para futuro aumento de capital:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Al Mare Incorporação Ltda.	4	-	-	-
Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda.	-	1	-	-
CG 700 Incorporação, Administração e Locação de Imóveis Ltda.	-	148	-	-
Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.	-	1.078	-	-
Nilo Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	615	-	-
Pedro Chaves Barcelos	352	67	-	-
LPI Incorporação Imobiliária Ltda.	8	8	-	-
Soledade Lajeado Empreendimento Imobiliário Ltda.	51	13	-	-
The Place - Participações Imobiliárias	38	37	-	-
Terraço Cacupé Incorp. Imobiliária SPE Ltda.	15	-	-	-
<b>Total</b>	<b>468</b>	<b>1.967</b>	-	-
Ativo circulante	-	-	-	-
Ativo não circulante	468	1.967	-	-
Al Mare Incorporação Ltda.	-	-	119	119
Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda.	-	-	1	-
CG 700 Incorporação, Adm. e Locação de Imóveis Ltda.	-	-	-	105
Jay Participações Imobiliárias	-	-	140	140
LPI Incorporação Imobiliária Ltda.	-	-	34	34
Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.	-	-	-	2.812
Nilo Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	-	48	337
P Chaves Barcelos - Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	-	-	90	77
The Place - Participações Imobiliárias	-	-	718	718
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.150</b>	<b>4.341</b>
Passivo circulante	-	-	-	-
Passivo não circulante	-	-	1.150	4.341

Os saldos de AFAC no passivo consolidado referem-se aos valores aportados pelos sócios não controladores.

## 13. Propriedades para investimento

A Companhia e suas SPE's mantêm imóveis como propriedades para investimento com a intenção de auferir rendas de aluguel.

Esses imóveis classificados como bens para renda estão avaliados ao valor justo. Essa avaliação foi realizada pelos métodos comparativos direto e evolutivo.

Para a avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado é realizada comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Os laudos de avaliação das propriedades para investimentos foram emitidos em junho de 2020 e dezembro de 2019, pela empresa Engebê - Empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda. e as premissas utilizadas encontram-se descritas na Nota Explicativa nº 3.8:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
<b>Bens para renda</b>				
Sala no Edifício Iguatemi (a)	3.121	3.121	3.121	3.121
Conjuntos e Lojas CG 700 (b)	-	-	-	13.297
Conjuntos e Boxes Ed. Platinum Tower (b)	-	-	4.044	4.044
<b>Total</b>	<b>3.121</b>	<b>3.121</b>	<b>7.165</b>	<b>20.462</b>

- (a) A sala no Edifício Iguatemi Corporate encontra-se locada, com contrato vigente até maio de 2024.
- (b) As lojas, conjuntos e respectivos boxes no Edifício Platinum Tower, encontram-se locados com contratos vigentes até fevereiro de 2025.

A movimentação das propriedades para investimentos é assim demonstrada (os ajustes a valor justo foram contabilizados na rubrica de outras receitas e despesas operacionais).

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>3.151</b>	<b>21.226</b>
Ajuste a valor justo	(30)	(764)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>3.121</b>	<b>20.462</b>
Ajuste a valor justo	-	-
Baixas	-	(13.297)
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>3.121</b>	<b>7.165</b>

#### 14. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Fornecedores diversos	24	63	2.462	3.328
Fornecedores garantia (a)	-	-	4.088	3.743
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>63</b>	<b>6.550</b>	<b>7.071</b>

- (a) A Companhia retém 20% dos valores a pagar referente a mão de obra dos empreiteiros, sendo 15% referente as retenções de INSS, e FGTS e ISS que são pagos mediante comprovação da regularidade destas obrigações, por parte do empreiteiros ao término das obras e 5%, que fica retido até um ano após o habite-se, para eventuais gastos, se houver, de reparos pós obra.

## 15. Empréstimos e financiamentos

### a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Empréstimos para construção	6.001	6.001	16.214	13.351
Empréstimo capital de giro	2.199	3.098	2.199	3.098
<b>Total</b>	<b>8.200</b>	<b>9.099</b>	<b>18.413</b>	<b>16.449</b>
Circulante	8.200	2.883	8.200	2.883
<b>Não circulante</b>	-	<b>6.216</b>	<b>10.213</b>	<b>13.566</b>

Descrição	Prazo final	Controladora		Consolidado	
		30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Banco Bradesco S/A	10/12/2022	-	-	10.213	7.350
Banco ABC Brasil S/A	17/10/2022	6.001	6.001	6.001	6.001
Banco Itaú Unibanco S/A	22/03/2021	2.199	3.098	2.199	3.098
<b>Total</b>		<b>8.200</b>	<b>9.099</b>	<b>18.413</b>	<b>16.449</b>
Circulante		8.200	2.883	8.200	2.883
<b>Não circulante</b>	-	<b>6.216</b>	<b>10.213</b>	<b>13.566</b>	

#### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>5.338</b>	<b>11.937</b>
Adições	8.887	16.236
Pagamentos	(5.293)	(13.038)
Juros incorridos	824	2.270
Juros pagos	(657)	(956)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>9.099</b>	<b>16.449</b>
Adições	-	2.863
Pagamentos	(1.006)	(1.006)
Juros incorridos	303	698
Juros pagos	(197)	(592)
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>8.200</b>	<b>18.413</b>

### Garantias

As garantias dos empréstimos e financiamentos contratados são conforme segue:

Empresa	Banco	Nº contrato	Garantias
CFL Participações e Incorp Ltda.	Banco ABC Brasil	6319519	<p><b>Não há garantias.</b></p> <p><b>Avalistas/fiduciadores:</b></p> <p>Luciano Bocorny Correa                  Pericles Pretto Correa</p>
CFL Participações e Incorp Ltda.	Banco ABC Brasil	6119419	<p>Garantia Fiduciária de Imóvel. (i) Lojas comerciais, localizadas na Avenida Carlos Gomes, 700, Lojas 03 a 05, do Edifício Platinum Tower, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, RS, conforme descrito e caracterizado nas matrículas 171.906 a 171.908 do Registro de Imóveis da 4<sup>a</sup> Zona de Porto Alegre, RS, e (ii) Boxs de estacionamento nºs 240, 242 e 267, localizados na Avenida Carlos Gomes, 700, do Edifício Platinum Tower, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, RS, conforme descrito e caracterizado nas matrículas 172.319, 172.321 e 172.334 do Registro de Imóveis da 4<sup>a</sup> Zona de Porto Alegre, RS.</p> <p><b>Avalistas/fiduciadores:</b></p> <p>Luciano Bocorny Correa                  Pericles Pretto Correa</p>
CFL Participações e Incorp Ltda.	Banco ABC Brasil	4205216	<p><b>Garantia(s) Fiduciária(s) conforme Instrumento(s) apartado(s).</b></p> <p><b>Avalistas/fiduciadores:</b></p> <p>Luciano Bocorny Correa                  Fabiano Bocorny Correa                  Pericles Pretto Correa</p>
CFL Participações e Incorp Ltda.	Banco ABC Brasil	4205116	<p>Garantia Fiduciária de Imóvel. (i) Lojas comerciais, localizadas na Avenida Carlos Gomes, 700, Lojas 03 a 05, do Edifício Platinum Tower, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, RS, conforme descrito e caracterizado nas matrículas 171.906 a 171.908 do Registro de Imóveis da 4<sup>a</sup> Zona de Porto Alegre, RS, e (ii) Boxs de estacionamento nºs 240, 242 e 267, localizados na Avenida Carlos Gomes, 700, do Edifício Platinum Tower, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, RS, conforme descrito e caracterizado nas matrículas 172.319, 172.321 e 172.334 do Registro de Imóveis da 4<sup>a</sup> Zona de Porto Alegre, RS.</p> <p><b>Avalistas/fiduciadores:</b></p> <p>Luciano Bocorny Correa                  Fabiano Bocorny Correa                  Pericles Pretto Correa</p>

**CFL INC PAR S.A.**  
 Demonstrações financeiras intermediárias, individuais  
 e consolidadas, em 30 de junho de 2020.

Empresa	Banco	Nº contrato	Garantias
CFL Participações e Incorp Ltda.	Itaú Unibanco S.A.	067408181-5	<u>Avalista/Fiador:</u> Luciano Bocorny Correa <hr/> Garantia Hipotecária. Um terreno com área de 3.330,62 m <sup>2</sup> , designado pelos lotes números 01, 02, 03 e 14 da quadra 02-H, situado na Avenida dos Búzios, s/n, no Loteamento Praia Jurerê V, no Distrito, Município e Comarca de Florianópolis, SC, descrito e caracterizado na matrícula 137.285 do Cartório do Segundo Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, SC. Obrigam-se a substituir ou reforçar a garantia hipotecária oferecida sempre que esta ficar prejudicada, diminuída ou prejudicada no prazo de 60 dias corridos a contar da data de notificação. Deverá manter em sua conta corrente saldo suficiente para acatar o débito do valor da diferença entre o valor total de repasses realizados e o valor mínimo de repasses exigidos, de 70% do saldo devedor existente na data, sob pena do vencimento imediato de toda a dívida. Além da garantia hipotecária constituída, os devedores dão ao credor, em penhor a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento, sendo que, em relação as unidades já comercializadas o penhor incidirá sobre os créditos vincendos a partir desta data. <u>Avalistas/Fiadres:</u> Veneza Negócios e Participações S/A. CFL – Participações e Incorporações Ltda. Luciano Bocorny Correa Alexandre Grendene Bartelle
Marítima Incorp Imobiliária Ltda.	Banco Bradesco S.A.	9002684	

**Taxas de captação**

Considerando a variação anual do CDI até 30 de junho de 2020, de 4,59%, e em 31 de dezembro de 2019, de 5,94%, as taxas médias de captação, equivalentes às taxas prefixadas, das operações de financiamento da Companhia são:

	30/06/2020	31/12/2019
<b>Custo pré-fixado</b>	<b>% a. a.</b>	<b>% a. a.</b>
Banco ABC Brasil S.A.	3,0416%	3,0416%
Banco Itaú Unibanco S.A.	7,7000%	7,7000%
Banco Bradesco S.A.	9,3855%	9,3855%

**Obrigações contratuais restritas covenants**

A Companhia possui certas obrigações contratuais restritivas, que podem tornar os empréstimos e financiamentos imediatamente exigíveis, conforme segue:

Empréstimo contratado em 31 de outubro de 2019 (Instrumento Particular de Cédula de Crédito Bancário firmada junto ao Banco ABC Brasil S.A.): **a**) se incorrer em mora e/ou inadimplemento de qualquer obrigação assumida perante o credor sob e de acordo com esse título; **b**) se incorrer em mora e/ou inadimplemento, ou ainda vencimento antecipado, de qualquer outra obrigação assumida perante o credor sob outros títulos ou contratos, ou perante qualquer outra instituição/empresa pertencente ao grupo econômico do credor, ou perante outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeira Nacional; **c**) ocorrência de alguma das hipóteses estabelecidas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro; **d**) pedido ou decretação de falência, apresentação de requerimento de autofalência, pedido de declaração de insolvência civil, intervenção, liquidação extrajudicial ou início de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, visando uma recuperação judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005; **e**) protesto de título por cujo pagamento sejam responsáveis, na condição de devedores e/ou garantidores, e não apresentação ao credor de prova satisfatória, a exclusivo critério deste, de que a dívida representada por aquele título foi paga ou contestada por meio dos procedimentos adequados, no prazo estabelecido pelo Credor para a referida apresentação; **f**) alteração do estado econômico-financeiro que reduza, de acordo com a análise de crédito do credor, sua capacidade para cumprir quaisquer obrigação de pagamento assumidas perante o Credor ou perante terceiros; **g**) alteração de seu objeto social da composição de seu capital social, ocorrência de qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, de seu controle societário/acionário, ou ainda sua incorporação, fusão ou cisão.

Empréstimo de capital de giro firmado junto ao Itaú Unibanco S.A. em 23 de outubro de 2019: **a**) inadimplemento, de qualquer obrigação desta cédula ou de qualquer instrumento celebrado com o Itaú ou de qualquer outra sociedade controlada, direta ou indiretamente pela Itaú Unibanco Holding S.A.; **b**) se tiver requerida ou decretada sua falência, propuser recuperação judicial ou extrajudicial, for dissolvido ou sofrer protesto de título por cujo pagamento seja responsável; **c**) morte, insolvência, interdição de qualquer devedor solidário, ou ocorrência de qualquer dos eventos descritos no item **(b)** em relação a qualquer devedor solidário, sem apresentação de substituto aceito pelo Itaú no prazo de 15 dias a contar da ocorrência do evento; **d**) se as garantias não forem efetivadas ou formalizadas ou se tais garantias, se tornarem impróprias ou insuficientes para assegurar as obrigações e não forem substituídas no prazo de 15 dias da comunicação do Itaú; **e**) houver sentença transitada em julgado em razão de prática, pela Companhia, devedores solidários, ou administradores da Companhia ou dos devedores Solidários, de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, trabalho escravo, assédio moral ou sexual ou crime contra o meio ambiente; **f**) ocorrer qualquer processo de reorganização societária ou de alteração de controle, direto ou indireto, em que a Companhia esteja envolvida; **g**) alteração do objeto social ou da atividade principal ou alienação de estabelecimento comercial ou de parcela significativa de bens ou direitos de seu ativo permanente; **h**) solicitação pela Companhia do encerramento da conta corrente mantida.

Empréstimo de crédito bancário firmado junto ao Banco Bradesco S.A. pela SPE Marítima, na data de 14 de novembro de 2018: se **a**) o (a, s) devedor (a, es, as) não sanar após 30 (trinta) dias corridos da simples comunicação feita pelo credor, podendo o credor exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer novo aviso, notificação, interpelação ou protesto judicial ou extrajudicial, nos casos previstos em lei ou ainda: **a**) se contra o (a, s) devedor(a, es, s), fiador(a, es, s) e interveniente(s) garantidor(a, es, s) for(em) movida(s) qualquer ação ou execução, ou decretada qualquer medida judicial que, de alguma forma afete as garantias constituídas no contrato ou que de alguma forma altere os respectivos requisitos e fundamentos econômicos que ensejaram a concessão deste crédito; **b**) garantidor (a, es, as), falir(em), requerer(em) recuperação judicial, tornar(em)-se insolvente(s), ou contra qualquer um deles for protestado qualquer título por falta de pagamento; **c**) se, desfalcando-se a(s) garantia(s) constituída(s) no contrato, em virtude de, depreciação ou deterioração, o (a, s) devedor(a, es, as) não a reforçar(em), depois de devidamente notificado(s) para tal; **d**) se ocorrer a descaracterização da figura do patrimônio de afetação por qualquer motivo, tenha ou não o(a, s) devedor (a, es, as) dado causa; **e**) se o (a, s) devedor (a, es, as) deixar (em) de proceder as comunicações devidas a comissão de representantes, tais como posição de vendas, balancetes trimestrais e demonstrativos dos recursos recebidos; **f**) se verificarem não serem verdadeiras quaisquer declarações feitas pelo(a, s) devedor (a, es, s), fiador(a, es, s), hipotecante(s) e interveniente (s) garantidor (a, es, s) no presente contrato, na documentação apresentada para instruir o pedido de financiamento objeto deste contrato, bem como durante toda a vigência desta operação e até a liquidação final; também no que se refere a integridade das garantias ora constituídas (hipoteca, penhor e fiança), quanto a posição de vendas das unidades do empreendimento ora financiado, assim como quanto a ocultação de informações sobre as vendas, permutas, distratos, cessões das unidades do empreendimento, ou o não envio ao credor dos respectivos instrumentos que respaldem as vendas, distratos, cessões ou permutas, que tenham sido assinados com os adquirentes; bem como a eventual transferência, onerosa ou não, como cessão, locação ou arrendamento das unidades ou dos direitos de crédito, que de algum modo represente desvio do penhor e dos propósitos deste financiamento e do patrimônio de afetação; **g**) se caracterizada a omissão por parte do(s) devedor(es) de informações sobre as vendas, distratos, cessões ou permutas das unidades do empreendimento; **h**) se houver infração a qualquer cláusula ou condição do contrato ou de obrigação prescrita em lei; **i**) se o (a, s) devedor (a, es, s) deixar (em) de apresentar, uma vez solicitados, os comprovantes de pagamentos de quaisquer impostos, taxas ou contribuições que incidam, direta ou indiretamente, sobre o imóvel objeto da garantia hipotecária, ou que sejam de responsabilidade do devedor(s) ou do(s) hipotecante(s), inclusive os impostos incidentes sobre o patrimônio de afetação; **j**) se o (a, s) devedor (a, es, s) ceder (em) ou transferir (em), total ou parcialmente, a terceiros, seus direitos e obrigações sem o expresso consentimento do credor ou ceder (em) ou transferir (em), total ou parcialmente, a terceiros, qualquer garantia constituída neste contrato; **k**) se o (a, s) devedor (a, es, s) ou hipotecante(s), interveniente (s) garantidor (a, es, s) gravar(em) total ou parcialmente, com quaisquer ônus o(s) bem(ns) e direito(s) dado(s) neste contrato como garantia(s); ou se sobre o(s) mesmo(s) vier(em) a recair penhora ou qualquer constrição judicial; **l**) se o imóvel objeto da garantia for desapropriado, total ou parcialmente; **m**) se a obra ficar paralisada por mais de 30 (trinta) dias; **n**) se o (a, s) devedor(a, es, as), fiador (a, es, s) ou interveniente(s) garantidor (a, es, s) deixar(em) de cumprir qualquer obrigação de pagamento que tenha com o credor, inclusive as previstas neste contrato.

Em 30 de junho de 2020, a Companhia estava em desacordo com determinadas cláusulas restritivas ("covenants"), referente as movimentações de reorganização societária (vide Nota Explicativa nº 23), constantes em contratos com instituições financeiras, que poderiam exigir o vencimento antecipado dos passivos vinculados a esses contratos. Em agosto de 2020 a Administração obteve "waiver" junto às instituições financeiras onde estas declaram não haver vencimento antecipado. Ainda assim, para atendimento ao requerido pelas normas contábeis, a Companhia reclassificou o montante de R\$ 4.751, referente aos empréstimos, do passivo não circulante para o passivo circulante.

**b) Cronograma de vencimentos**

São registrados pelos valores originais de captação, atualizados monetariamente pelos indexadores pactuados contratualmente com os credores e acrescidos de juros *pró-rata* dia até a data dos balanços.

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento originais dos empréstimos e financiamentos contratados:

Ano	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
2020	1.985	2.883	1.985	2.883
2021	3.715	3.715	7.119	6.166
Acima de 2022	2.500	2.501	9.309	7.400
<b>Total</b>	<b>8.200</b>	<b>9.099</b>	<b>18.413</b>	<b>16.449</b>

**16. Obrigações fiscais**

A tabela a seguir apresenta os saldos das obrigações fiscais.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
PIS a recolher	-	-	4	-
Cofins a recolher	1	1	19	4
ISS a recolher	-	-	63	16
Retenções a recolher	9	8	41	22
Patrimônio de Afetação - RET	-	-	271	443
CSLL a recolher	3	3	20	32
IRPJ a recolher	4	5	345	38
Tributos diferidos (a)	-	-	2.907	2.175
IRRF a pagar	3	3	15	10
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>3.685</b>	<b>2.740</b>
Passivo circulante	20	20	3.152	2.031
<b>Passivo não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>533</b>	<b>709</b>

(a) Tributos diferidos.

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
PIS diferido	269	201
Cofins diferido	1.243	930
CSLL a diferido	915	685
IRPJ diferido	480	359
<b>Total</b>	<b>2.907</b>	<b>2.175</b>
Passivo circulante	2.374	1.466
<b>Passivo não circulante</b>	<b>533</b>	<b>709</b>

## 17. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Por recebimentos das vendas de imóveis	-	-	-	27
Adiantamentos de permutas	-	-	17.209	12.441
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.209</b>	<b>12.468</b>

Os adiantamentos de clientes representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes são superiores aos valores reconhecidos de receitas.

Os adiantamentos de clientes – permutas: representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível dada avaliação.

A técnica utilizada foi baseada na receita, pela qual foi estabelecido o valor justo da contraprestação, e utilizado o preço de cotação dos bens junto ao projeto vinculado, ou seja, não utilizou do mercado ativo e sim do empreendimento para definir o valor justo das unidades permutadas.

## 18. Provisões para contingências

### a. Provisão para riscos

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cível e trabalhista a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Provisões cíveis (a)	144	271	2.027	2.154
Provisões trabalhistas (b)	-	-	-	-
Provisões tributárias (c)	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>271</b>	<b>2.027</b>	<b>2.154</b>

#### (a) Provisões cíveis

A Companhia litiga na esfera cível, que usualmente se resume em discussões de cunho indenizatório, ações de cobrança, prestação de contas etc.

#### (b) Provisões trabalhistas

As ações judiciais de natureza trabalhistas envolvem discussões, principalmente, de pedidos de indenização por acidente de trabalho, horas extras, reconhecimento de periculosidade ou insalubridade.

#### (c) Provisões tributárias

A Companhia é parte em ações judiciais de natureza tributária, que consistem de discussões em processos sobre tributação sobre ganho de capital e tributação de receitas das unidades permutadas.

A movimentação da provisão para demandas judiciais é conforme segue:

Provisões	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>42</b>	<b>4.190</b>
Provisões constituídas durante o exercício	229	229
Provisões pagas durante o exercício	-	(2.265)
Provisões revertidas durante o exercício	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>271</b>	<b>2.154</b>
Provisões constituídas durante o período	-	-
Provisões pagas durante o período	-	-
Provisões revertidas durante o período	127	127
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>144</b>	<b>2.027</b>

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	-	<b>88</b>
Resgates e atualização	-	(29)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	-	<b>59</b>
Resgates e atualização	-	(30)
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	-	<b>29</b>

**b. Passivos contingentes para os quais não é requerido provisão**

Os processos com perspectivas de perda julgadas pela Administração como possível (em avaliação conjunto com seus assessores legais), para as quais não foram constituídas provisões, é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Provisões cíveis	734	734	5.469	5.410
Provisões trabalhistas	449	709	635	962
Provisões tributárias	603	603	603	603
<b>Total</b>	<b>1.786</b>	<b>2.046</b>	<b>6.707</b>	<b>6.975</b>

**Provisão para garantia pós obra**

As gestoras de engenharia e construção da Companhia, possuem expertise e estão estruturadas com recursos humanos e equipamentos com vistas ao atendimento das demandas de pós obra de unidades vendidas e nas áreas condominiais dos empreendimentos incorporados pelas SPEs controladas da Companhia. Por outro lado, as SPEs controladas pela Companhia, por não terem expertise, bem como estrutura para esse fim, contratam as referidas gestoras, com o escopo de manutenção e atendimento à todas demandas de pós-obra recorrentes e decorrentes das responsabilidades legais e contratuais das unidades comercializadas, bem como das áreas condominiais. Em contrapartida as gestoras fazem jus aos honorários previamente estabelecidos sobre o orçamento de custo de construção de cada empreendimento, devidos após a respectiva conclusão.

Essa verba sobre o valor do orçamento de custo de obra também está contemplada nos estudos de viabilidade do empreendimento desde o seu nascêndouro. Deste modo, as incorporadoras dos empreendimentos ficam desincumbidas da garantia de pós-obra. Destaca-se, por oportuno, que as gestoras têm a prerrogativa de utilizar as cauções retidas de contratos de empreiteiras, quando a causa de eventuais patologias tenha sido de responsabilidade delas. As retenções de garantia pós obra estão demonstradas na Nota Explicativa nº 14.

## 19. Lucros a distribuir

Os saldos se referem aos lucros destinados aos sócios não controladores, pessoas físicas e jurídicas, das controladas.

## 20. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 da INBC TG 02 e ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.14, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras intermediárias da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

### a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar (consolidado)

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Vendas contratadas de imóveis de empreendimentos em andamento	96.951	18.572
(-) Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(83.429)	(11.247)
<b>Receita a apropriar com venda de imóveis</b>	<b>13.522</b>	<b>7.325</b>
Custos orçados dos imóveis vendidos	59.609	10.894
(-) Custos incorridos apropriados	(51.293)	(6.597)
<b>Compromissos com custos orçados a apropriar</b>	<b>8.316</b>	<b>4.297</b>
<b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>5.206</b>	<b>3.028</b>

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

### b) Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Gastos incorrido das unidades em estoque	59.297	14.046
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	9.673	11.413
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>68.970</b>	<b>25.449</b>

Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

### c) Patrimônio de afetação

Todos os empreendimentos em fase de construção estão inseridos na modalidade “patrimônio de afetação”, em observância à Lei nº 10.931/04.

## 21. Imposto de renda e contribuição social diferidos

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Diferenças temporárias</b>		
Receita apropriada e não recebida	56.082	34.354
Alíquota efetiva	5,18%	6,33%
Alíquota nominal - lucro presumido	6,73%	6,73%
Alíquota nominal - RET	4,00%	4,00%
<b>Total</b>	<b>2.907</b>	<b>2.175</b>
 Circulante	 2.374	 1.466
 <b>Não circulante</b>	 <b>533</b>	 <b>709</b>

## 22. Credores de investimentos

A tabela a seguir apresenta os saldos dos credores de investimentos:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Carril Assessoria Empresarial Ltda.	554	564	554	564
<b>Passivo não circulante</b>	<b>554</b>	<b>564</b>	<b>554</b>	<b>564</b>

Referem-se a valores de projeto suspenso, que estão sendo devolvidos aos investidores.

## 23. Patrimônio líquido

### a) Capital social

Em 15 de junho de 2020, ocorreu aumento de capital no montante de R\$ 1.258, mediante a emissão de 1.258 novas cotas, com a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital, na mesma data ocorreu a retirada do sócio Fabiano Bocorny Correa, mediante dissolução parcial da Companhia e devolução de haveres. Com a sua retirada, a totalidade das 3.144 cotas detidas pelo sócio retirante foram canceladas, com a consequente redução do capital social da Companhia no valor de R\$ 3.144.

Em 22 de junho de 2020, ocorreu aumento de capital no montante de R\$ 17.063, utilizando participações societárias detidas pelo sócio controlador em Empresas de controle em comum, conforme mencionado da Nota Explicativa nº 1. Ato seguinte ocorreu a transformação do tipo social, passando a Companhia ser uma sociedade anônima de capital fechado, com a conversão de 27.664 cotas em 27.664 ações.

Em 30 de junho de 2020, ocorreu aumento de capital no montante de R\$ 10.832, com a emissão de 10.832 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão total de aproximadamente R\$ 6,44 (seis reais e quarenta e quatro centavos) por ação, fixado nos termos do art. 170, §1º, I, da Lei das S.A., totalizando R\$ 69.842, dos quais R\$ 1,00 (um real) foi destinado à conta de capital social e R\$ 5,44 (cinco reais e quarenta e quatro), de ágio na emissão da ações, é destinado à conta de reserva de capital, nos termos do art. 13, § 2º da Lei das S.A.. mediante aporte de R\$ 28.983 em moeda corrente e R\$ 40.860 utilizando participações societárias detidas pelo sócio controlador em Empresas de controle em comum, conforme mencionado da Nota Explicativa nº 1.

Em 30 de junho de 2020, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 36.880, dividido em 36.880 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

**b) Lucro (prejuízo) por ação**

O lucro (prejuízo) por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) do período atribuído aos detentores de cotas pela quantidade média ponderada de cotas disponíveis durante o período.

O lucro (prejuízo) por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo), atribuído aos detentores de cotas, pela quantidade média ponderada de cotas disponíveis durante o período, mais a quantidade média ponderada de cotas que seriam emitidas no pressuposto do exercício de efeitos diluidores (como exemplo, opções de compra de ações). Para 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, não houve efeitos diluidores.

O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e quantidade de cotas utilizadas no cálculo dos lucros (prejuízos) por ação para cada um dos exercícios apresentados:

	<b>Controladora</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
Lucro/prejuízo atribuível aos acionistas controladores	1.551	(987)
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	11.004	11.004
<b>Lucro/prejuízo por ação expresso em reais</b>	<b>0,141</b>	<b>(0,090)</b>

Em junho de 2020, houve o aumento de capital da Companhia para R\$ 36.880, dividido em 36.880.453 cotas. Desta forma, o lucro (prejuízo) por ação no período de junho de 2019 foi calculado de forma retrospectiva, com base na média ponderada de cotas entre 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020, de forma a refletir o efeito das cotas/ações em circulação em 30 de junho de 2020 – último fechamento disponível antes da aprovação para emissão das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**c) Adiantamento para futuro aumento de capital**

Referem-se a valores aportados pelos sócios para aumento de capital, de forma irreversível e irretratável, com valores e quantidades de conversão definidas previamente e não sofrem nenhuma correção.

Em junho de 2020, os sócios deliberaram o aumento de capital social em 7.134 cotas, no valor de R\$ 7.134, subscritas e integralizadas através da utilização do adiantamento para futuro aumento de capital detidos pelos sócios da Companhia.

**d) Transação de capital**

Transações de capital decorrem de operação de reestruturação societária, ocorridas entre os sócios, que não resultou em perda de controle e, portanto, reconhecidas no patrimônio líquido, conforme requerido pelas normas contábeis.

**e) Dividendos e reserva legal**

Para constituição da reserva legal, serão deduzidos do resultado do exercício, antes de qualquer participação, os eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e a contribuição social. Após realizadas as deduções, o lucro líquido deve ser alocado da seguinte forma: 5% (cinco por cento), para constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia.

Após a dedução da reserva legal, o Estatuto da Companhia prevê que 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido serão distribuídos aos acionistas, a título de dividendo mínimo obrigatório; e o saldo, se houver, terá a destinação que lhe for atribuída pela Assembleia Geral. O dividendo obrigatório não será pago nos exercícios em que o Conselho de Administração, caso aplicável, informar à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da Companhia.

## 24. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019
Receita c/ venda de imóveis	-	4.303	-	-	19.198	35.173
Receitas personalização	-	-	-	-	130	135
Receita c/ vendas índices	-	-	-	-	-	-
Receita de aluguéis	41	100	55	109	286	612
Prestação de serviço	-	-	-	-	92	92
Cancelamento de vendas	-	-	-	-	(4.464)	-
Ajuste a valor presente	-	-	-	(354)	(371)	(60)
Impostos sobre vendas e serviços	(3)	(5)	(2)	(4)	(689)	(1.010)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>38</b>	<b>4.398</b>	<b>53</b>	<b>105</b>	<b>18.663</b>	<b>30.167</b>
					<b>16.079</b>	<b>20.886</b>

## 25. Custo dos imóveis vendidos

A composição dos custos dos imóveis vendidos, classificados por natureza, está demonstrada a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/04/2019 a 30/06/2019
Custo dos imóveis vendidos	-	(4.208)	-	(10.926)	(18.957)	(9.890)
Custo da venda de índices	-	-	-	-	-	(1.357)
Custo de personalizações	-	-	-	(14)	(17)	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(4.208)</b>	<b>-</b>	<b>(10.940)</b>	<b>(18.974)</b>	<b>(11.247)</b>
					<b>(15.370)</b>	<b>(15.370)</b>

## 26. Despesas gerais, administrativas e tributárias

A composição das despesas classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

	Controladora						Consolidado		
	01/04/2020 a 30/06/2020		01/01/2020 a 30/06/2020		01/01/2019 a 30/06/2019		01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2019 a 30/06/2019
Água, luz, telefone	-	-	-	-	(29)	(50)	(16)	(35)	(35)
Condomínios	-	-	-	9	(162)	(394)	(352)	(772)	(772)
Comissões e intermediação	-	-	-	-	(375)	(925)	(278)	(626)	(626)
Depreciação	(2)	(3)	(2)	(3)	(4)	(5)	(2)	(3)	(3)
Despesas legais	-	-	-	(22)	-	-	-	(22)	-
Despesas pós obra	-	(354)	-	-	-	(354)	-	-	-
Desp. com contingência	-	-	-	-	(148)	(279)	-	-	-
Desp. com multas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Desp. c/ manutenção	-	-	-	-	25	(60)	(60)	-	-
Desp. de viagens	-	-	-	-	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Férias	-	-	-	-	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Impostos e taxas diversas	-	(9)	-	-	(3)	(15)	(15)	(450)	(450)
Materiais de escritório	-	-	-	(2)	(1)	(1)	(1)	-	(2)
INSS	-	-	-	-	(2)	(2)	(2)	-	(14)
IPTU	-	-	-	-	(215)	(339)	(138)	(257)	(257)
Material de consumo	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	(1)
Plantão de vendas	-	-	-	(39)	(68)	(25)	(25)	(95)	(95)
Prestação serviços (P.J.)	(184)	(295)	(47)	(74)	(394)	(627)	(633)	(915)	(915)
Publicidade e propaganda	-	-	-	-	(43)	(113)	(148)	(256)	(256)
Reembolso de despesas	-	-	-	-	(2)	(2)	(2)	-	-
Salário e ordenados	-	-	-	-	(5)	(5)	(5)	-	-
13º Salário	-	-	-	-	(1)	(1)	(1)	-	-
Vale refeição e lanches	-	-	-	-	(1)	(1)	(1)	-	-
Vale transporte e condução	-	-	-	-	(2)	(2)	(2)	(4)	(4)
<b>Total</b>	<b>(186)</b>	<b>(661)</b>	<b>(49)</b>	<b>(92)</b>	<b>(1.403)</b>	<b>(3.245)</b>	<b>(2.874)</b>	<b>(6.654)</b>	<b>(6.654)</b>

## 27. Outras receitas e despesas operacionais

A composição das outras receitas e despesas está demonstrada a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2019 a 30/06/2019
Outras receitas não operacionais	-	127	-	-	127	3
Recuperação de despesas	-	-	-	-	575	5
Perdas c/ investimentos	(669)	(463)	-	(669)	(684)	-
<b>Total</b>	<b>(669)</b>	<b>(336)</b>	<b>-</b>	<b>(669)</b>	<b>(18)</b>	<b>3</b>
						<b>5</b>

## 28. Receitas e despesas financeiras líquidas

A composição das despesas e receitas financeiras está demonstrada a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2019 a 30/06/2019
Rendimento s/ aplicações financeiras	5	22	3	3	17	36
Acréscimos contratuais	-	-	-	-	-	18
Receita atualizações	-	-	-	639	879	380
Ajuste a valor presente	-	-	-	-	-	807
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>22</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>656</b>	<b>915</b>
					<b>444</b>	<b>966</b>
Juros pagos	-	-	(142)	(314)	(219)	(436)
Multas diversas	-	-	-	-	-	(217)
Despesas bancárias	(2)	(5)	(2)	(8)	(13)	(20)
Juros sobre empréstimos	(197)	(303)	-	(217)	(324)	(12)
Atualização INCC	(73)	(73)	(90)	(167)	(73)	(90)
<b>Total</b>	<b>(272)</b>	<b>(381)</b>	<b>(234)</b>	<b>(489)</b>	<b>(522)</b>	<b>(318)</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<b>(261)</b>	<b>(359)</b>	<b>(231)</b>	<b>(486)</b>	<b>134</b>	<b>62</b>
						<b>277</b>

## 29. Segmentos operacionais

A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias informações consolidadas, considerando apenas um segmento operacional referente à “Incorporação Imobiliária”, com foco no residencial de alto padrão.

Não obstante a menor participação, nos resultados dos últimos 03 exercícios, de produtos com perfil não residencial, devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, elas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

## 30. Instrumentos financeiros

### a) Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 15, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações acionistas não controladores).

### b) Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
<b>Ativos financeiros</b>				
<b>Custo amortizado:</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	30.662	93	33.145	2.792
Contas a receber de clientes	541	-	56.082	34.354
Partes relacionadas	253	123	842	44
<b>Passivos financeiros</b>				
<b>Custo amortizado:</b>				
Fornecedores	24	63	6.550	7.071
Empréstimos e financiamentos	8.200	9.099	18.413	16.449
Partes relacionadas	13.223	13.543	24.881	21.712

### c) Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se os riscos de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

**d) Gestão de risco de mercado**

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes;
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

**e) Exposição a riscos cambiais**

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas aos riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

**f) Exposição a riscos de taxas de juros**

A Companhia e suas controladas apresentam abaixo as informações suplementares sobre seus instrumentos financeiros que são requeridas pela Instrução CVM nº 475/08, especificamente sobre a análise de sensibilidade complementar à requerida pelas IFRSs e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. Na elaboração dessa análise de sensibilidade suplementar, a Companhia adotou as seguintes premissas, definidas na Instrução CVM nº 475/08:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, possa gerar resultados adversos para a Companhia, e que é referenciado por fonte externa independente (Cenário I). O cenário provável é a manutenção dos indicadores de exposição, considerando a taxa mais recente até a data da publicação das demonstrações financeiras;
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de, pelo menos, 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário II e Cenário III, respectivamente); e
- Apresentação do impacto dos cenários definidos no valor justo dos instrumentos financeiros operados pela Companhia e suas controladas.

Os saldos apresentados nos quadros a seguir contemplam os valores consolidados:

Variação positiva	Risco	30/06/2020		
		Cenário I - Provável	Cenário II - Deterioração de 25%	Cenário III - Deterioração de 50%
Empréstimos pré fixados	2.092	-	-	-
Empréstimos, financiamentos pós fixados	10.213	Poupança a 0,13% (99)	Poupança a 0,10% (74)	Poupança a 0,07% (50)
Despesa financeira	-	CDI a 0,21%	CDI a 0,16%	CDI a 0,11%
Emprestimos, financiamentos pós fixados	6.001	(106)	(80)	(53)
Despesa financeira	-	CDI a 0,21%	CDI a 0,16%	CDI a 0,11%
Aplicações financeiras em CDI	33.607	27	20	14
Receita financeira	-			

Variação negativa	Risco	30/06/2020		
		Cenário I - Provável	Cenário II - Deterioração de 25%	Cenário III - Deterioração de 50%
Empréstimos pré fixados	2.092	-	-	-
Empréstimos, financiamentos pós fixados	10.213	Poupança a 0,13% (99)	Poupança a 0,10% (124)	Poupança a 0,07% (149)
Despesa financeira	-	CDI a 0,21%	CDI a 0,26%	CDI a 0,32%
Emprestimos, financiamentos pós fixados	6.001	(106)	(113)	(159)
Despesa financeira	-	CDI a 0,21%	CDI a 0,26%	CDI a 0,32%
Aplicações financeiras em CDI	33.607	27	34	41
Receita financeira	-			

**g) Gestão de risco de liquidez**

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

**h) Concentração de risco**

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

**i) Valor justo dos instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

**Hierarquia de valor justo**

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2:** *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);
- **Nível 3:** *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (“*inputs*” não observáveis).

A Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos, e/ou transações envolvendo derivativos embutidos, em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

### 31. Transações que não afetaram caixa e equivalentes de caixa

A Companhia realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, dos fluxos de caixas, conforme abaixo:

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2020</b>
Ágio na emissão das ações com transferência de participação societária mantida pelo sócio controlador em comum (vide Nota Explicativa nº 23 e nº 1)	48.903	48.903
Redução de Capital (vide Nota Explicativa nº 23 e nº 1)	3.134	3.134
Cessão de cotas em investida (vide Nota Explicativa nº 1)	18.867	18.867
Imóveis a comercializar - investidas adquiridas (vide Nota Explicativa nº 1)	-	69.211
Contas a receber - investidas adquiridas (vide Nota Explicativa nº 1)	-	10.780
Adiantamentos de clientes - investidas adquiridas (vide Nota Explicativa nº 1)	-	4.046
Aumento de capital com adiantamento para futuro aumento de capital (vide Nota Explicativa nº 23)	7.134	7.134
<b>Total</b>	<b>78.038</b>	<b>162.075</b>

### 32. Compromissos

A Companhia assinou instrumentos particulares para a aquisição de terrenos com promessa de permutas por unidades imobiliárias. Estes contratos possuem condições suspensivas relacionadas às aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

### 33. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm seguros, como indicado a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre ativos e/ou responsabilidades.

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre junho de 2021 e junho de 2023.

As coberturas de seguros são as seguintes:

<b>Modalidade</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Riscos de engenharia (a)	91.975	91.975

- (a) Risco de engenharia – obras civis em construção – apólice “all risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais; as coberturas incluem: (i) acidentes (causas súbitas e imprevistas) no canteiro de obras, tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamentos, terremotos entre outros, danos inerentes à construção, emprego de materiais defeituosos ou inadequados, falhas na construção e desmoronamentos de estruturas; (ii) possíveis danos indiretos causados por erros de projetos; e (iii) pagamentos de despesas extraordinárias, desentulhos, tumultos greves etc.

\* \* \*

**Demonstrações Financeiras Intermediárias Combinadas da Companhia Referentes ao  
Período de Seis Meses Findo em 30 de Junho de 2020**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

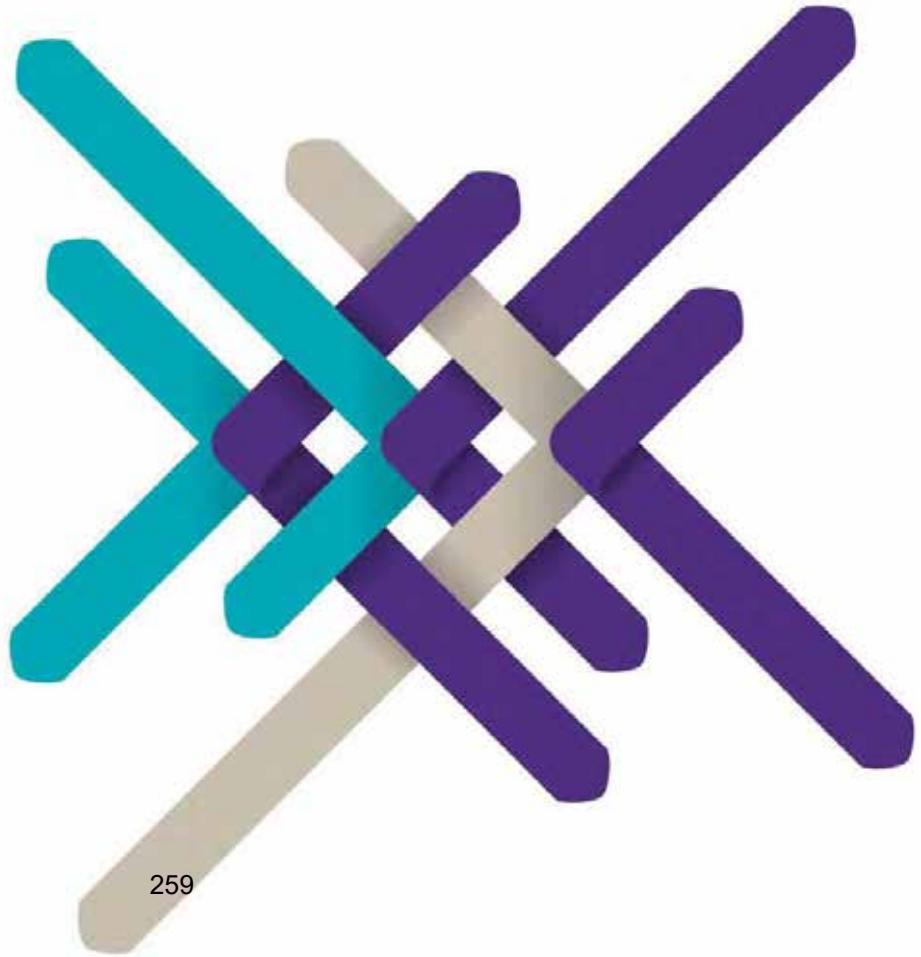


Grant Thornton

# Grupo CFL

Demonstrações financeiras intermediárias combinadas, acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 30 de junho de 2020



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório da Administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras combinadas	4
Demonstrações financeiras intermediárias combinadas	10
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias combinadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020	17

# Relatório da Administração

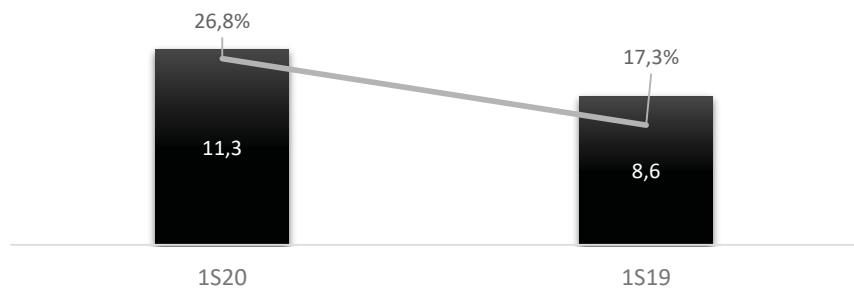
A administração da Companhia vem por meio deste apresentar os resultados combinados das investidas da Companhia referentes ao segundo trimestre e acumulado do semestre e 2020. A Companhia destaca a melhora de quase 3 p.p. em sua margem bruta no 1S20, resultado da venda de estoque em um mercado que se mostra com boa capacidade de absorção, mesmo durante este período de pandemia.

Destacamos ainda a melhora nas despesas operacionais no semestre, onde reduzimos em 35,2% contra o mesmo período de 2019, adequando nossa estrutura à operação.

Desta forma, fomos capazes de entregar uma margem líquida de 26,8%, 9,6 p.p. acima do ano anterior, gerando um lucro líquido de R\$11,2 milhões, 31,9% superior ao 1S19.

Entendemos que nosso mercado de atuação passa por um novo momento de demanda. Com isso, a Companhia se prepara para um novo ciclo de lançamentos, através de um plano de negócios consistente com nosso histórico, focado sempre no retorno sobre o capital investido e em obter margens saudáveis para fins de incorporação imobiliária.

Lucro Líquido R\$ (R\$ MM) e Margem Líquida (%)



# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras intermediárias combinadas

---

Grant Thornton Auditores  
Independentes

Av. Iguáçu, 418 - Sala 1404  
Petrópolis, Porto Alegre (RS) Brasil

T +55 51 3086-2600

Aos Acionistas e Administradores do  
**Grupo CFL**  
Porto Alegre – RS

## Opinião sobre as demonstrações financeiras intermediárias combinadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Examinamos as demonstrações financeiras intermediárias combinadas do Grupo CFL (formado pelas empresas relacionadas na Nota Explicativa nº 1), que compreendem os balanços patrimoniais combinados em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações combinadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras intermediárias combinadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira combinada do Grupo CFL em 30 de junho de 2020, o desempenho combinado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa combinados para o período de seis meses findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, considerando o pronunciamento técnico NBC TG 44 – Demonstrações Combinadas.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras intermediárias combinadas”. Somos independentes em relação ao Grupo CFL, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfases

### **Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas**

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2 e 3.14, as demonstrações financeiras intermediárias combinadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### **Apresentação das demonstrações financeiras intermediárias combinadas**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, em junho de 2020 a CFL Participações e Incorporações Ltda. (atualmente denominada CFL INC PAR S.A) teve o capital social aumentado pela conferência, por seu controlador, de participação societária nas empresas Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda., Terraço Cacupé Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda., sendo estas anteriormente entidades sob controle comum sendo que, a partir do citado ato societário, passaram a ser controladas diretas da CFL Participações e Incorporações Ltda. Ainda em junho de 2020, a CFL Participações e Incorporações Ltda. celebrou contrato com as entidades sob controle comum denominadas CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. e RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., estabelecendo, de forma irrevogável e irretratável a transferência à CFL Participações e Incorporações Ltda. de funcionários e contratos, a fim de que o Grupo passe a realizar as atividades de gestão e administração de obras de empreendimentos (cujas atividades eram anteriormente realizadas por estas). Adicionalmente, através das empresas CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda., RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., PAF - Assessoria Imobiliária Ltda. e RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. conduziu, desde 2012, as atividades de gestão da construção e comercialização do empreendimento do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 (centro comercial constituído de unidades comerciais e área para lojas e vagas de estacionamento destinados à venda e locação). Dessa forma, as demonstrações financeiras intermediárias combinadas do Grupo CFL estão sendo apresentadas com o objetivo de fornecer, por meio de uma única demonstração financeira, informações relativas à totalidade das atividades do Grupo CFL independentemente da disposição de sua estrutura societária e com uniformização de políticas contábeis, conservando-se, todavia, as operações históricas efetivamente ocorridas, conforme requerido pela Norma NBC TG 44/Deliberação CVM 708/13). Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3, as demonstrações financeiras intermediárias combinadas estão sendo apresentadas apenas para fornecimento de análises adicionais à terceiros e não representam as demonstrações financeiras individuais ou consolidadas de uma pessoa jurídica e suas controladas, e não devem ser tomadas como base para fins de cálculo de dividendos e de impostos nem para nenhuma outra finalidade societária. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período de seis meses findo em 30 de junho de 2020. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras intermediárias combinadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras intermediárias combinadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## 1. Apuração da receita de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.14 – Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária referentes a cada empreendimento que está em fase de construção são apuradas pelo Grupo levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução (“POC” - *percentage of completion*), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 2.1. Os procedimentos para determinar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem uso de estimativas sobre os custos orçados e custos incorridos nos empreendimentos para mensurar as receitas através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção podem afetar, de forma significativa, o reconhecimento das receitas do Grupo, impactando seu resultado e respectiva performance.

Este assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico neste setor de incorporações imobiliárias e na medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras e, respectivamente, nas margens, e o não cumprimento das obrigações de performance, caso não identificados tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras combinadas do Grupo. Portanto, consideramos área de risco de acordo com os normativos de auditoria, tendo em vista seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos (entre outras métricas que podem ter caráter subjetivo até o final da obra).

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(b)** em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(c)** analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; **(d)** testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do *Percentagem of Completion* (POC) aplicado para cada empreendimento; **(e)** em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, a realização de testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; **(f)** em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; **(g)** analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que o resultado de incorporação imobiliária e as respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras combinadas tomadas em conjunto.

## 2. Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 11 – Propriedades para investimento, o Grupo possui saldos de propriedades para investimento mensuradas ao valor justo apurado por especialistas independentes contratados pela administração. Como todo processo de avaliação, requer julgamento crítico, com impacto significativo nas demonstrações financeiras combinadas, pois utiliza e é baseado em premissas e métodos no processo de avaliação do valor justo. As incertezas inerentes à determinação da estimativa podem resultar em efeitos relevantes no valor justo, impactando as demonstrações financeiras combinadas tomadas em conjunto.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação às demonstrações financeiras combinadas tomadas em conjunto e aos potenciais riscos ao resultado do período em virtude das incertezas inerentes à determinação da estimativa de valor justo, considerando-se a utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela administração.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** revisão, avaliação e desafio das premissas utilizadas pela administração e seu especialista na determinação do valor justo; **(b)** análise da qualificação, independência e objetividade do especialista independente contratado pela administração para a elaboração dos laudos de avaliação a valor justo; **(c)** envolvimento de especialistas de nossa área de finanças corporativas para análise, recálculo e desafio das premissas e métodos utilizados e avaliação da razoabilidade e consistência com os dados e premissas utilizados; e **(d)** análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que as premissas e estimativas utilizadas pelo Grupo para mensuração do valor justo das propriedades para investimento e respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras combinadas em conjunto.

### Outros assuntos

#### Demonstrações combinadas do valor adicionado

As Demonstrações Combinadas do Valor Adicionado (DVA) referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração do Grupo CFL e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras intermediárias combinadas do Grupo CFL. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras intermediárias combinadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

Em nossa opinião, essas demonstrações combinadas do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras intermediárias combinadas tomadas em conjunto.

#### Revisão dos valores correspondentes

Os valores correspondentes às demonstrações combinadas do resultado, do resultado abrangente, do valor adicionado e dos fluxos de caixas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, apresentados para fins de comparação, foram por nós revisados, cujo relatório de revisão, datado de 20 de agosto de 2020, não continha ressalvas e continha parágrafos de ênfase quanto aos assuntos discutidos na seção “Énfases”.

#### Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras combinadas e o relatório do auditor

A administração do Grupo CFL é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras intermediárias combinadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras intermediárias combinadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras intermediárias combinadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras intermediárias combinadas

A administração do Grupo CFL é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras intermediárias combinadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras intermediárias combinadas livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras intermediárias combinadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Grupo CFL continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras intermediárias combinadas, a não ser que a administração pretenda liquidar o Grupo CFL ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Grupo CFL são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras intermediárias combinadas.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras intermediárias combinadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras intermediárias combinadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras intermediárias combinadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras intermediárias combinadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Grupo CFL;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Grupo CFL. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras intermediárias combinadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Grupo CFL a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras intermediárias combinadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras intermediárias combinadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras intermediárias combinadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras intermediárias combinadas do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Porto Alegre, 21 de agosto de 2020



Romeu Sábio da Silva  
CT CRC 1RS-071.263/O-0

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1

## Grupo CFL

### Balanços patrimoniais combinados em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

#### ATIVO

	Notas	Combinado	
		30/06/2020	31/12/2019
<b>Ativo circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	33.145	2.967
Contas a receber	5	45.360	34.747
Imóveis a comercializar	6	146.394	138.351
Impostos a recuperar	-	528	314
Outros créditos	8	58	59
Partes relacionadas	9	138	-
Despesas do exercício seguinte	-	53	39
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>225.676</b>	<b>176.477</b>
<b>Ativo não circulante</b>			
Aplicações financeiras	4.b	773	5.403
Adiantamentos devolução quota capital	7	26.860	26.361
Contas a receber	5	10.722	11.195
Depósitos judiciais	16	29	59
Outros créditos	8	300	372
Partes relacionadas	9	704	428
Investimentos	-	1.303	1.586
Propriedade para investimento	11	7.165	20.462
Imobilizado	-	251	259
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>48.107</b>	<b>66.125</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>273.783</b>	<b>242.602</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

## Grupo CFL

**Balanços patrimoniais combinados em  
30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019**

(Em milhares de reais)

### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Combinado	
		30/06/2020	31/12/2019
<b>Passivo circulante</b>			
Fornecedores	12	6.550	8.135
Empréstimos e financiamentos	13	8.200	2.883
Obrigações fiscais	14	3.152	2.799
Obrigações sociais e trabalhistas	-	56	48
Adiantamentos de clientes	15	17.209	18.282
Partes relacionadas	9	16.265	18.168
Lucros a distribuir	16	-	28
<b>Total do passivo circulante</b>		51.432	50.343
<b>Passivo não circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	13	10.213	13.566
Obrigações fiscais	14	533	709
Credores investimentos	20	554	564
Partes relacionadas	9	8.616	10.066
Adiantamento para futuro aumento de capital	10	1.150	17.886
Outras obrigações	-	282	12
Provisão para contingências	16	2.027	2.154
<b>Total do passivo não circulante</b>		23.375	44.957
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	21	36.880	24.706
Reserva de capital		59.011	7.134
Transações de capital		377	137
Reserva de lucros		9.758	22.002
<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		106.026	53.979
Participação de acionistas não controladores		92.950	93.323
<b>Total do patrimônio líquido</b>		198.976	147.302
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		273.783	242.602

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.**

## Grupo CFL

### Demonstrações dos resultados combinados para os períodos findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	Notas	<b>Combinado</b>	
		30/06/2020	30/06/2019
<b>Receita operacional líquida</b>	22	42.000	49.541
Custo imóveis vendidos	23	(21.831)	(27.191)
<b>Lucro bruto</b>		20.169	22.350
<b>Despesas (receitas) operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	24	(8.471)	(12.157)
Despesas tributárias	24	(503)	(773)
Outras receitas (despesas) operacionais	25	672	111
<b>Lucro operacional líquido antes das receitas e despesas financeiras</b>		11.867	9.531
<b>Resultado financeiro líquido</b>	26		
Receitas financeiras		951	985
Despesas financeiras		(1.038)	(684)
<b>Lucro antes do IR e CSLL</b>		11.780	9.832
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>			
Imposto de renda e contribuição social - corrente	19	(422)	(1.356)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	19	(83)	74
<b>Lucro líquido do período</b>		11.275	8.550
<b>Lucro atribuível a:</b>			
Participação dos controladores		1.835	2.484
Participação dos não controladores		9.440	6.066
<b>Lucro líquido do período</b>		<u>11.275</u>	<u>8.550</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

## **Grupo CFL**

### **Demonstrações dos resultados abrangentes combinados para os períodos findos em 30 de junho de 2020 e 2019**

(Em milhares de reais)

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
Lucro líquido do exercício	11.275	8.550
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente do período</b>	<b>11.275</b>	<b>8.550</b>

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.**

## Grupo CFL

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e exercício findo em 31 de dezembro de 2019**

(Em milhares de reais)

Notas	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Ágio na emissão de ações	Transações de capital	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total da participação dos acionistas controladores	Total da participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>									
Aumento de capital	190	-	-	-	137	26.054	-	56.504	86.524
Lucros distribuídos	-	-	-	-	-	(6.455)	-	(6.455)	2.415
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	1.337	-	-	-	-	-	(4.549)	(11.004)
Resultado do combinado	-	-	-	-	-	-	(243)	1.337	-
Destinação de resultado de empresas sob controle comum	-	-	-	-	-	2.646	(243)	9.980	9.717
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	-	2.403	(2.403)	2.646	(837)	1.809
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>									
Resolução de capital	21.a	(3.144)	-	-	-	-	-	(3.144)	93.323
Aumento de capital	21.a	15.318	(7.134)	-	-	-	8.184	(10.863)	147.302
21.a	-	-	-	59.011	-	-	59.011	(10.007)	-
21.d	-	-	-	-	240	-	240	2.811	10.985
Lucros distribuídos	-	-	-	-	-	(14.664)	-	(14.664)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	21.c	-	-	-	-	-	1.835	-	1.835
Resultado do combinado	21.f	-	-	-	-	2.420	(2.420)	9.440	11.275
Destinação de resultado de empresas sob controle comum	-	-	-	-	-	585	585	(1.761)	(1.761)
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos em 30 de junho de 2020</b>									
	<b>36.880</b>	<b>36.880</b>	<b>36.880</b>	<b>36.880</b>	<b>36.880</b>	<b>36.880</b>	<b>36.880</b>	<b>36.880</b>	<b>198.976</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

## Grupo CFL

### Demonstrações dos fluxos de caixa combinados para os períodos findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Lucro antes do IR e CSLL</b>	11.780	9.832
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividade operacional:</b>		
Resultado de empresas sob controle comum	(1.176)	(851)
Depreciações	5	3
AVP clientes	371	60
Juros incorridos	698	-
Provisão para perda em investimento	-	42
<b>Redução (aumento) nos ativos operacionais</b>		
Contas a receber	(14.464)	(3.817)
Imóveis a comercializar	11.154	11.590
Impostos a recuperar	(231)	204
Depósitos judiciais	30	-
Outros créditos	64	1.133
Despesas do exercício seguinte	(14)	-
<b>Aumento (redução) nos passivos operacionais</b>		
Fornecedores	(521)	(4.094)
Obrigações fiscais	794	1.266
Obrigações sociais e trabalhistas	42	17
Adiantamentos de clientes	922	(2.628)
Credores diversos	-	(1.215)
Outras obrigações	270	389
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais</b>	<b>9.724</b>	<b>11.931</b>
<b>Fluxos de caixa de atividades de investimentos</b>		
Credores investimentos	(10)	(12)
Aplicação financeira	1.208	(440)
Aumento de capital em investidas	283	-
Imobilizado	(224)	2
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos</b>	<b>1.257</b>	<b>(450)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Aumento de capital social	21.686	40
Ágio na emissão das ações	10.108	-
Transação de capital	240	-
Lucros distribuídos	(8.133)	(4.727)
Lucros a distribuir	(28)	(6.535)
Adiantamento devolução quota capital	(499)	168
Adiantamento para futuro aumento de capital - passivo	(3.191)	4.605
Partes relacionadas - ativo	(758)	-
Partes relacionadas - passivo	(1.493)	(1.239)
Empréstimos - adições	2.863	(249)
Empréstimos - pagamentos	(1.006)	(1.688)
Empréstimos - juros pagos	(592)	1.409
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b>	<b>19.197</b>	<b>(8.216)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa das empresas adquiridas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>30.178</b>	<b>3.265</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	2.967	1.712
No final do exercício	33.145	4.977
	<b>30.178</b>	<b>3.265</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

## Grupo CFL

### Demonstrações dos valores adicionados combinados para os períodos findos em 30 de junho de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
<b>Receitas</b>		
Receita de imóveis vendidos	44.053	52.316
(-) Deduções de vendas	(2.053)	(2.775)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	42.000	49.541
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>		
Custo de imóveis vendidos	(21.831)	(27.191)
Serviços de terceiros	(2.945)	(1.947)
Outras receitas operacionais	672	111
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	(24.104)	(29.027)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	17.896	20.514
<b>Retenções</b>		
Depreciações e amortizações	(104)	(38)
Valor líquido produzido pela entidade	17.792	20.476
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>		
Receitas financeiras	951	985
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	951	985
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	18.743	21.461
Distribuição do valor adicionado		
Pessoal e encargos (exceto INSS)	5.422	10.172
Impostos, taxas e contribuições (inclusive INSS)	1.008	2.055
Juros e encargos financeiros	1.038	684
Resultado retido	11.275	8.550
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	18.743	21.461

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.**

# Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias combinadas

## (Em milhares de reais)

### 1. Contexto operacional

O Grupo CFL (“Grupo”) é formado pela CFL Participações e Incorporações Ltda. (atualmente denominada CFL INC PAR S.A), suas controladas diretas e entidades sobre controle comum demonstradas na Nota Explicativa nº 2.3. O Grupo tem sede na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2825/1008, na cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, cujas atividades foram iniciadas em junho de 2006.

O Grupo, por meio de suas empresas, mantém preponderantemente caracterizadas as seguintes operações em seu objeto social: **(a)** compra e venda de imóveis; **(b)** incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; e **(c)** participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

A administração do Grupo apresenta, através destas demonstrações financeiras combinadas intermediárias, seus resultados referentes ao semestre findo em 30 de junho de 2020.

Tendo em vista essa demanda e em linha com o plano de negócios para os próximos anos, o Grupo possui projetos em desenvolvimento e em fase avançada de aprovação, que serão lançados e tem potencial para entregar resultados em linha com o histórico do Grupo, com elevado retorno sobre o capital investido. Mantendo o foco neste modelo, o Grupo segue seu planejamento com vistas a iniciar um novo ciclo de crescimento.

#### a) Aumento de capital e reestruturação societária

Em 15 de junho de 2020 foi realizada a 10ª alteração de contrato social da CFL – Participações e Incorporações Ltda. (“Companhia”), por meio da qual foi aprovada, dentre outros atos, a retirada do sócio Fabiano Bocorny Correa (“Fabiano”), mediante dissolução parcial da Companhia e devolução de haveres. Com a sua retirada, a totalidade das 3.144.078 cotas detidas pelo sócio retirante foram canceladas, com a consequente redução do capital social da Companhia no valor de R\$ 3.144. Em 30 de junho de 2020 foi realizada a 7ª alteração de contrato social da CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda., por meio da qual a Companhia entregou para Fabiano 3.307.500 cotas da CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda. de sua titularidade, em decorrência da retirada de Fabiano da Companhia. Em 30 de julho de 2020 foi realizada a 1ª alteração de contrato social da AGC2 Participações Ltda., por meio da qual a Companhia entregou para Fabiano as 626.182 cotas da AGC2 Participações Ltda. de sua titularidade, em decorrência da retirada de Fabiano da Companhia, em agosto de 2020, conforme instrumento firmado, em julho de 2020, entre a Companhia e o sócio retirante, Fabiano Bocorny Correa, a Companhia efetuou pagamento no valor de R\$ 1.000 como complemento aos pagamentos.

Em 22 de junho de 2020, foi realizado aumento de capital na CFL Participações e Incorporações Ltda. no montante de R\$ 17.063 na CFL Participações e Incorporações Ltda., sendo R\$ 5.876,

através da capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital e R\$ 11.187, através de participações societárias detidas pelo cotista controlador em entidades sob controle comum. Ato seguinte ocorreu a transformação do tipo social, passando a Companhia a ser uma sociedade anônima de capital fechado, com a conversão de 27.664 quotas em 27.664 ações.

As seguintes entidades sob controle comum foram integralizadas pelo cotista controlador da Companhia em 22 de junho de 2020 (ocasionando aumento de capital no montante de R\$ 11.187 citado anteriormente: Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. no valor de R\$ 10.591, PAF - Assessoria Imobiliária Ltda. no montante de R\$ 87, e RS Planejamento, Marketing, Intermediação, Gestão Comercial de Imóveis Ltda., no montante de R\$ 124 e Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda., no montante de R\$ 385.

Em decorrência da transferência das participações societárias, conferidas em virtude do aumento de capital social realizado pelo sócio controlador, a totalidade das participações societárias detidas pelo sócio controlador nas sociedades PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. foi transferida à Companhia, que passou a deter participações correspondente a 50% (cinquenta por cento), 25% (vinte e cinco por cento), 20% (vinte por cento) e 50% (cinquenta por cento), respectivamente, do capital social total das referidas sociedades.

Em 30 de junho de 2020 ocorreu aumento de capital no montante de R\$ 10.832 na CFL INC PAR S.A. (anteriormente CFL Participações e Incorporações Ltda.), mediante a emissão de 10.832 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão total de aproximadamente R\$ 6,44 (seis reais e quarenta e quatro centavos) por ação, fixado nos termos do art. 170, §1º, I, da Lei das S.A., totalizando R\$ 69.842, dos quais R\$ 1,00 (um real) por ação foi destinado à conta de capital social e R\$ 5,44 (cinco reais e quarenta e quatro centavos) destinados à título de ágio na emissão da ações (à conta de reserva de capital), nos termos do art. 13, § 2º da Lei das S.A.. mediante aporte de R\$ 28.983 em moeda corrente e R\$ 40.860 utilizando participações societárias detidas pelo sócio controlador em entidades sob controle em comum. As seguintes entidades sob controle comum foram integralizadas pelo acionista controlador da Companhia em 30 de junho de 2020 (ocasionando aumento de capital no montante de R\$ 40.860 citado anteriormente: Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. no valor de R\$ 5.337, Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda., no montante de R\$ 9.383; SCP Marechal Andrea, no montante de R\$ 4.820, Square Garden SCP R\$ 1.303 e Rjpar Administração e Participações Ltda., no montante de 20.017.

Em decorrência da transferência das participações societárias, conferidas em virtude do aumento de capital social realizado pelo acionista controlador, a totalidade das participações societárias por ela detida nas sociedades Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. e Rjpar Administração e Participações Ltda. foi transferida à Companhia, que passou a deter participações correspondente a 100% (cem por cento), 37,50% (trinta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) e 100% (cem por cento), respectivamente, do capital social total das referidas sociedades. Ainda, a Companhia passou a deter participação correspondente a 100% (cem por cento) na sociedade SCP Marechal Andrea e 25% (vinte e cinco por cento) na sociedade Square Garden SCP.

Em 30 de junho de 2020, o capital social da CFL INC PAR S.A., totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 36.880, dividido em 36.880 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Ainda em 30 de junho de 2020 a CFL INC PAR S.A. celebrou contrato com as afiliadas sob controle comum CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. e RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., estabelecendo, de forma irrevogável e irretratável, a transferência à Companhia de funcionários e contratos destas empresas, a fim de que a CFL INC PAR S.A. passe a realizar as atividades de gestão e administração de obras e empreendimentos anteriormente realizadas por estas.

Adicionalmente, o Grupo, através das empresas CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda.; RL Administração e Gestão de Empreendimentos

Imobiliários Ltda. e PAF - Assessoria Imobiliária Ltda. e RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. conduziu, desde 2012, as atividades de gestão da construção e comercialização do empreendimento do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 (centro comercial constituído de unidades comerciais e área para lojas e vagas de estacionamento destinados à venda e locação).

As demonstrações financeiras combinadas do Grupo CFL para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, que são de responsabilidade da Administração do Grupo, estão sendo apresentadas com o objetivo de fornecer, por meio de uma única demonstração financeira, informações relativas à totalidade das atividades do Grupo, independentemente da disposição de sua estrutura societária, considerando as reestruturações societárias que ocorreram em junho de 2020 e como entidades controladas as empresas PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., Terraço Cacupé Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. desde 1º de janeiro de 2017 (em virtude de serem entidades sob controle comum e que, a partir de junho de 2020, passaram a ser controladas pela CFL INC PAR S.A.). Para as empresas CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. e RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., estão sendo considerados somente os resultados obtidos a partir 1º de janeiro de 2017 (em virtude de serem entidades sob controle comum e que, a partir de junho de 2020, suas atividades passaram a ser executadas pela CFL INC PAR S.A.). Com relação ao Fundo de Investimento Imobiliário SC 401, estão sendo considerados os resultados obtidos desde 1º de janeiro de 2017 através da incorporação imobiliária de acordo com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM (conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.14, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15)), com o objetivo de demonstrar os resultados obtidos da incorporação imobiliária, cujas atividades de gestão e comercialização do empreendimento foram administradas pelo Grupo.

Portanto, as presentes demonstrações financeiras combinadas não representam as demonstrações financeiras de qualquer uma das entidades que fazem parte do Grupo, e não devem ser tomadas como base para fins de cálculo de dividendos, impostos ou para quaisquer outros fins societários, estando apresentadas como um único conjunto de demonstrações financeiras de entidades que estão sob controle comum. As demonstrações financeiras combinadas são elaboradas com o objetivo de apresentar as informações contábeis como se as diversas entidades sob controle comum fossem apenas uma única entidade, considerando os mesmos procedimentos utilizados quando da elaboração de demonstrações financeiras consolidadas, conservando-se, todavia, as operações históricas efetivamente ocorridas (em linha com a NBC TG 44/CVM 708/13).

As demonstrações financeiras combinadas compreendem as entidades do Grupo relacionadas a seguir:

Empresas controladas diretas da CFL Participações Ltda.	2020 Participação	2019 Participação
AGC2 Participações Ltda.	99,90%	99,90%
Al Mare Incorporação Imobiliária Ltda.	90,00%	90,00%
Bastian & Mundstock Participação Imobiliária Ltda.	99,90%	99,90%
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.	37,50 %	37,50 %
Búzios Incorporação Imobiliária Ltda.	20,00%	20,00%
Casa Rosa Participação Imobiliárias Ltda.	31,73%	31,73%
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	50,00%	50,00%
CG 700 Incorporação, Adm. e Locação Imóveis Próprios Ltda.	99,90%	99,90%
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	99,99%	99,99%
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	20,00%	20,00%
SCP Marechal Andrea	15,56%	15,56%
Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.	20,00%	20,00%
Nilo Country Empr. Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%
P Chaves Barcelos Incorporação Imobiliária Ltda.	50,00%	50,00%
Personalité Bela Vista Ltda.	10,00%	10,00%
Soledade Lajeado Participação Imobiliária Ltda.	15,00%	15,00%
Super Quadra J Europa Inc. Imobiliária. Ltda.	20,00%	20,00%
The Place Part. Imobiliárias Ltda.	5,00%	5,00%
Ripar Administração e Participações Ltda.	100%	-
<b>Empresas controladas por acionista controlador comum</b>		
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda.	50,00%	50,00%
RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda.	50,00%	50,00%
CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	100%	100%
RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%
Terraço Cacupé Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	100%	100%
Fundo de Investimento Imobiliário SC 401	0%	0%
Marechal Andrea SCP	100%	100%

Dessa forma, as demonstrações financeiras combinadas representam a soma de demonstrações individuais, com a eliminação de saldos e transações entre as entidades combinadas, bem como ajustes decorrentes de eventuais resultados ainda não realizados entre essas entidades, e alinhamento de práticas contábeis. Como parte do processo de combinação, destacamos as participações dos acionistas não controladores de acordo com as participações detidas diretamente pelo acionista controlador nas controladas.

Esses percentuais foram aplicados para todos os períodos apresentados e visam demonstrar quanto seria o lucro, o resultado abrangente e o patrimônio líquido atribuíveis aos acionistas da CFL Participações Incorporações Ltda. caso a reorganização societária de junho 2020 tivesse ocorrido em 1º de janeiro de 2017. Os efeitos dos resultados obtidos pela incorporação do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 estão sendo considerados na demonstração dos resultados como participação de acionistas não controladores.

As principais informações das entidades controladas pela CFL Participações Incorporações Ltda. e aquelas entidades incluídas para fins de apresentação das presentes demonstrações financeiras combinadas são apresentadas na Nota Explicativa nº 2.3.

Em 30 de junho de 2020, o Grupo estava em desacordo com determinadas cláusulas restritivas (“covenants”), referente às movimentações de reorganização societária (mentionadas acima), constantes em contratos com instituições financeiras, que poderiam exigir o vencimento antecipado dos passivos vinculados a esses contratos. Em agosto de 2020, a Administração obteve “waiver” junto às instituições financeiras onde estas declararam não haver vencimento antecipado dos saldos de empréstimos e financiamentos em aberto. Ainda assim, para atendimento ao requerido pelas normas contábeis, o Grupo reclassificou o montante de R\$ 4.751, referente aos empréstimos, do passivo não circulante para o passivo circulante, os quais, em agosto de 2020, foram reclassificados novamente de acordo com seus vencimentos originais.

**b) Impactos do Covid-19 - (conforme requerido pelos Ofícios-Circulares/CVM/SNC/SEP/nº 02/2020 e 03/2020)**

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS), relacionada ao novo Coronavírus (Covid-19) que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, o Grupo informa que vem tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e à continuidade das operações e dos negócios.

Destacamos a seguir as principais análises e ações do Grupo sobre o impacto do Covid-19:

**a) Necessidade de provisão para perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”)**

A Administração não identificou, até a data de aprovação das presentes demonstrações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, a existência de *impairment* em seus terrenos para futura incorporação, uma vez que todos os ativos constantes no acervo do landbank possuem alto grau atratividade, distinção comercial e valor agregado, propiciando consequentemente a manutenção das previsões de margem e rentabilidade nos respectivos estudos de viabilidade.

**b) Análise de eventuais perdas de crédito e provisão para distrato**

Em relação às unidades vendidas, em fase de obra, o Grupo não apresentou um volume representativo de distratos com clientes ou deterioração da qualidade de sua carteira de recebíveis.

A Administração analisou o potencial risco relacionado à inadimplência de seus clientes diante deste cenário desafiador e sem precedentes e constatou a ausência de inadimplência a partir do mês de março de 2020, tendo havido somente uma baixíssima incidência de clientes (inferior à 2,5% do total da carteira) na busca de dilação de prazo de pagamento de parcelas com vencimentos nos primeiros meses da decretação da pandemia, tendo em vista à perda temporária de liquidez e, logo voltou à normalidade, não persistindo mais essa situação.

**Adoção das medidas provisórias e portarias emitidas**

A Administração da Companhia avaliou as medidas provisórias e as portarias emitidas, e decidiu adotar de redução e/ou suspensa de carga horária para os profissionais da área Administrativa, para as obras não foram adotados os efeitos das medidas provisórias, a carga horária somente foi reduzida em atendimento as normas estabelecidas pelas respectivas autoridades municipais.

**c) Extensão das causas e efeitos do Covid-19**

Ainda é incerto prever a extensão dos danos causados e a serem eventualmente incorridos em decorrência das paralizações determinadas pelos governos estaduais e municipais nos canteiros de obras na cidade de Porto Alegre - RS e na cidade de Florianópolis. Em Porto Alegre, as obras foram paralisadas inicialmente no período de 20 de março de 2020 a 22 de abril 2020. A partir de então as obras foram liberadas, mas com restrições de horário e limitações de operários. A partir de 26 de junho de 2020, as obras em Porto Alegre, da empresa Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., foram novamente paralisadas por decreto, persistindo a indefinição de liberação até o presente momento. Na cidade de Florianópolis as obras foram paralisadas tão somente no período de 17 a 30 de março de 2020.

**d) Plano de negócio**

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, o Grupo não efetuou nenhuma alteração no orçamento para os exercícios de 2020 e 2021, mantendo íntegras as datas já previstas de lançamentos dos empreendimentos, uma vez que, com base nos impactos havidos até a aprovação das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas, percebeu que os mesmos não são representativos no curto e médio prazos, até por que considera-se que o valor dos ativos imobiliários mantém-se íntegros independentemente do fator temporal

Além disso, o Grupo tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando à manutenção do caixa em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, não se constatou pressões no caixa para os próximos 12 meses.

O Grupo acompanhará os efeitos da pandemia nos próximos meses e registrará os ajustes necessários nas demonstrações financeiras combinadas intermediárias ou demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas quando forem constatados e de substancial importância.

O Grupo está monitorando todas as evoluções e tomando medidas mitigatórias para garantir a segurança de todos os seus *stakeholders*. As iniciativas têm como objetivo garantir a saúde de todos os nossos colaboradores (terceiros ou não), em obras e escritórios e, consequentemente da integralidade da sua estrutura operacional. O plano de ação do Grupo visa contribuir para a diminuição da curva de crescimento do COVID-19 no Brasil, com o objetivo de evitar o colapso no sistema de saúde e poder dar atendimento eficaz nos casos mais graves. A sensibilidade do Grupo nas medidas implementadas ajudou sobretudo a preservação do fluxo de caixa, bem como dos contratos com seus clientes e fornecedores.

Entre outras iniciativas tomadas pelo Grupo, podemos destacar:

**Nas obras:**

- Distribuição de máscaras e disponibilização de álcool gel;
- Aferição de temperatura;
- Redução em 50% da capacidade de cremalheiras e elevadores;
- Redução em 50% nos refeitórios;
- Orientação através dos técnicos de segurança dos procedimentos de prevenção.

**No escritório/corporativo:**

- Ampla adoção do home office, sendo mandatória para grupos de riscos, e respeitando a carga horária diária, além de protocolos, materiais e tecnologias para o perfeito funcionamento dele.

## **2. Apresentação das demonstrações e as principais políticas contábeis**

### **2.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações financeiras combinadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards – IFRS*”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração do Grupo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.14, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

A administração do Grupo declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras combinadas intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras combinadas intermediárias foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade do Grupo de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras combinadas intermediárias.

Em 21 de agosto de 2020, a Administração do Grupo aprovou a emissão das demonstrações financeiras combinadas intermediárias, e autorizou sua divulgação.

### **2.2. Base de elaboração**

As demonstrações financeiras combinadas intermediárias, foram preparadas pela Administração do Grupo considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto as propriedades para investimento e instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo.

### **2.3. Base de consolidação e combinação**

As demonstrações financeiras intermediárias combinadas incluem as operações do Grupo, controladas direta e indiretamente. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as entidades do Grupo são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras combinadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores. As demonstrações financeiras combinadas estão sendo apresentadas apenas para fornecimento de análises adicionais a terceiros e não representam as demonstrações financeiras individuais ou consolidadas de uma pessoa jurídica e suas controladas, e não devem ser tomadas como base para fins de cálculo de dividendos e de impostos nem para nenhuma outra finalidade societária.

Por esse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das entidades controladas.

Os seguintes critérios foram adotados para a combinação das demonstrações financeiras de cada entidade participante da combinação (em virtude dos atos de reorganização societária discutidos na Nota Explicativa nº 1):

- Consideração como controladas as empresas PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., Terraço Cacupé Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. desde 1º de janeiro de 2017;
- Consideração dos resultados dos exercícios das empresas CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda., RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Fundo de Investimento Imobiliários SC 401 desde 1º de janeiro de 2017;
- Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as entidades.

Eliminação das transações intercompanhias, contemplando os saldos, lucros, ganhos ou perdas em transações entre as entidades do Grupo. Perdas não realizadas também são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras combinadas, a menos que a transação possua evidência de estar relacionada a perdas de recuperabilidade do ativo transferido entre as entidades (“*impairment*”).

a) **Empresas controladas diretamente pela CFL Participações e Incorporações Ltda.:**

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico nas quais o Grupo tem o direto de **(i)** dirigir as atividades relevantes; **(ii)** exposição, ou direitos aos retornos variáveis da sua participação na investida; e **(iii)** capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor, conforme segue:

- **AGC2 Participações Ltda.:** a sociedade tem por objeto social as atividades de:  
**a)** administração de imóveis próprios; **b)** aluguel de imóveis próprios, residenciais e não-residenciais; **c)** compra e venda de imóveis próprios; e **d)** participação em outras sociedades;
- **AI Mare Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial na Praia de Jurerê V, distrito de Canasvieiras, na cidade de Florianópolis/SC, obra concluída em 2016;
- **Bastian&Mundstock Participações Imobiliárias Ltda.:** a sociedade tem por objeto social as atividades de: **a)** participação societária em outras empresas, exceto nas de responsabilidade solidária; e **b)** compra, venda e administração de imóveis próprios. Encerrou suas operações em 22 de novembro de 2019;
- **Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial na Rua Comendador Rheingantz, esquina Avenida Carlos TreinFilho, na cidade de Porto Alegre/RS, denominado residencial “Voga Bela Vista”, obra em construção, com previsão de conclusão em dezembro de 2020;
- **Búzios Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial na Praia de Jurerê V, distrito de Canasvieiras, na cidade de Florianópolis/SC, obra concluída em 2016;
- **Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda.:** incorporação residencial e comercial no Bairro Exposição, sítio em Caxias do Sul/RS, obra concluída em 2017;
- **CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação comercial situado à Avenida Carlos Gomes, 258, na cidade de Porto Alegre/RS, constituídos pelas unidades autônomas do empreendimento comercial “Capital Tower”, obra concluída em 2018;
- **CG 700 Incorporação, Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda.:** incorporação comercial denominado “Platinum Tower”, em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2013;
- **JAY Participações Imobiliárias Ltda.:** incorporação residencial no Loteamento Praia de Jurerê III, na cidade de Florianópolis, SC, obra concluída em 2013;
- **LPI Incorporação e Participação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial localizado na Rua Portugal nº 680 e pela Rua Iracema nº 170, sítio em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2015;

- **Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial do Loteamento Praia de Jurerê, sítio em Jurerê, distrito de Canasvieiras, na cidade de Florianópolis, SC, constituídos pelas unidades autônomas do empreendimento residencial “Vitra”, obra em construção, com previsão de conclusão em outubro de 2020;
- **Nilo Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.:** incorporação residencial e comercial com sítio em Porto Alegre/RS. Previsão de lançamento em 2021;
- **P Chaves Barcelos - Incorporação Imobiliária SPE Ltda.:** incorporação residencial localizado na Rua Pedro Chaves Barcelos em sítio em Porto Alegre/RS. Previsão de lançamento em 2021;
- **Personalite Bela Vista Participações e Incorporações Ltda.:** incorporação residencial denominado “Personalite Bela Vista”, sítio em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2012;
- **Soledade Lajeado Empreendimento Imobiliário Ltda.:** incorporação residencial na Avenida Soledade e na Avenida Lajeado, sítio em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2015;
- **Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial na Avenida Ferdinand Kisslinger, 300 e 380 sítios em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2017;
- **The Place Participações Imobiliárias Ltda.:** incorporação residencial na zona urbana da Cidade de Porto Alegre/RS, denominado “Residencial The Place”, obra concluída em 2013.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são controlados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

**b) Entidades sob controle comum**

As entidades sob controle comum compreendem aquelas que não têm necessariamente entre si uma relação de participação direta e sim são controladas, direta ou indiretamente, pelo mesmo acionista ou sociedade controladora, conforme segue:

- **RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda.:** com sede na Rodovia José Carlos Daux, KM 5, nº 5.500, Florianópolis, SC é uma sociedade empresária limitada. Tem por objeto social: a) Gestão e Administração da propriedade imobiliária; b) Incorporação de empreendimentos imobiliários; c) Construção de edifícios e instalações esportivas e recreativas;
- **CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda.:** tem com objeto social a gestão e administração da propriedade imobiliária e outras sociedades de participação, exceto holdings. A sede da empresa está localizada na Avenida Dr. Nilo Peçanha, nº 2825, Porto Alegre, RS é uma sociedade empresária limitada;
- **PAF - Assessoria Imobiliária Ltda.:** com sede na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2.825, conjunto nº 1.008, Porto Alegre, RS é uma sociedade empresária limitada. Tem por objeto social a exploração do ramo de assessoria e intermediação de corretagem nas operações de compra e venda de bens imóveis;
- **RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda.:** com sede na Rodovia José Carlos Daux, nº 5.500, loja 02, Florianópolis, SC é uma sociedade empresária limitada. Tem por objeto social intermediação na compra, venda, permuta, locação e administração de imóveis, bem como planejamento, marketing e gestão comercial de bens imóveis;
- **Terraço Cacupé Incorporação Imobiliária SPE Ltda.:** com sede na Rodovia José Carlos Daux, nº 5.500, Florianópolis, SC é uma sociedade empresária limitada. Tem por objeto específico a aquisição do terreno localizado na cidade de Florianópolis Santa Catarina, para a incorporação imobiliária e a construção de um empreendimento residencial no local;

- **Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.**: com sede na Rodovia José Carlos Daux, nº 5.500, Florianópolis, SC é uma sociedade empresária limitada. Tem por objeto social a aquisição dos imóveis localizados no Canto da Lagoa para desenvolvimento de uma incorporação imobiliária no local, e comercialização a terceiros de seus bens próprios construídos – unidades autônomas de um edifício residencial a ser incorporado no local;
- **Fundo de Investimento Imobiliário SC 401**: foi constituído em 25 de outubro de 2010 sob forma de condomínio fechado. O objetivo do fundo é promover a construção e exploração de um centro comercial localizado na Rodovia SC 401, em Florianópolis, Santa Catarina, que conta com unidades comerciais e área para lojas e vagas de estacionamento destinado para a venda e para locação e arrendamento;
- **Marechal Andrea SCP**: futura incorporação residencial, na cidade de Porto Alegre/RS.

**c) Empresas para fins de demonstrações combinadas**

As informações financeiras das entidades incluídas nas demonstrações financeiras combinadas nas datas-base 30 de junho de 2020 e 32 de dezembro de 2019 (em virtude da reorganização societária discutida na Nota Explicativa nº 1) encontram-se detalhadas abaixo:

Investimentos	2020		
	Ativo	Resultado	Patrimônio líquido
<b>Empresas controladas:</b>			
Al Mare Incorporação Imobiliária Ltda.	67	4	(5)
Búzios Incorporação Imobiliária Ltda.	21.340	2.514	1.644
Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda.	29.231	(59)	(304)
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	961	(5.163)	-
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	8.850	(3.284)	9
Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.	30.898	-	4.222
Personalité Bela Vista Ltda.	4.208	4	-
Soledade Lajeado Part. Imobiliária Ltda.	11.259	2.082	58
Super Quadra J Europa Inc. Imobiliária Ltda.	22.289	-	1.827
The Place Part. Imobiliárias Ltda.	3.591	79	-
Marechal Andréa SCP	5.817	(533)	-
Nilo Country Empr. Imobiliários Ltda.	14.917	-	(41)
AGC2 Participações Ltda.	4.113	-	42
P Chaves Barcelos Incorporação Imobiliária Ltda.	506	(267)	(30)
Terraço Cacupé Incorporação Imobiliária Ltda.	21	3.417	(3)
SC 401 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	10	-	-
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.	53.681	-	1.164
Canto Da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	9.789	(a)	(14)
RS Planej. Marketing, Intermediação. e Gestão Com. de Imóveis Ltda.	523	(a)	178
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda.	413	201	164
RJPAR Administração e Participações Ltda.	20.658	210	-
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	-	28.477	84
CG 700 Incorporação Adm. e Locação Imóveis Próprios Ltda.	-	10	320
<b>Empresas controladas por acionista controlador comum</b>			
RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários	(a)	(a)	(389)
CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários	(a)	(a)	(2.257)
Fundo de Investimento Imobiliário SC 401	(a)	(a)	837

Investimentos	2019		
	Ativo	Resultado	Patrimônio líquido
<b>Empresas controladas:</b>			
Al Mare Incorporação Imobiliária Ltda.	67	4	(85)
Búzios Incorporação Imobiliária Ltda.	23.532	2.514	13.368
Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda.	30.160	(59)	17.758
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	11.950	(5.163)	10.961
CG 700 Incorporação Adm. e Locação Imóveis Próprios Ltda.	15.615	(3.284)	15.310
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	961	-	(442)
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	8.823	4	8.293
Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.	22.268	2.082	6.024
Personalité Bela Vista Ltda.	4.208	-	4.208
Soledade Lajeado Part. Imobiliária Ltda.	11.773	79	11.202
Super Quadra J Europa Inc. Imobiliária Ltda.	20.179	(533)	18.168
The Place Participação Imobiliária Ltda.	3.591	-	2.834
SCP Marechal Andréa	5.973	-	5.973
Nilo Country Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.644	(267)	(269)
AGC2 Participações Ltda.	4.044	3.417	4.044
P Chaves Barcelos Incorporação Imobiliária Ltda.	190	-	10
<b>Empresas controladas por acionista controlador comum</b>			
RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários	(a)	(a)	(389)
CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários	(a)	(a)	(2.257)
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda.	213	201	808
RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis	442	210	(8)
Bela Vista Incorporação Imobiliária	54.928	28.477	12.882
Terraço Cacupé Incorporação Imobiliária SPE	10	10	-
Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE	9.148	8.095	(85)
Fundo de Investimento Imobiliário SC 401	(a)	(a)	837

(a) Ativos e passivos não considerados nas demonstrações financeiras combinadas.

## 2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras combinadas intermediárias são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora.

A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

## 2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras combinadas intermediárias do Grupo requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras combinadas intermediárias.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras combinadas intermediárias, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- a) **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.14;
- b) **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** o Grupo está sujeito no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra o Grupo e suas investidas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, o Grupo avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;
- c) **Valor justo de instrumentos financeiros:** quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros;
- d) **Provisões para garantia:** mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos;
- e) **Perdas esperadas com créditos de clientes e provisão para distratos:** o Grupo mensura a provisão para perdas com créditos de clientes e provisão para distratos com base em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada. Tais premissas são revisadas tempestivamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos; Dessa forma, as perdas esperadas com créditos de clientes são constituídas, quando necessárias, sendo que, para os saldos de contas a receber de clientes oriundos da venda de unidades imobiliárias concluídas e/ou não concluídas, o Grupo constitui provisão para perda esperada dos créditos para os quais não exista a garantia real de retomada dos imóveis em seu favor.
- f) **Impostos:** o Grupo e suas controladas poderão eventualmente ser fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais de tributos do trabalho, da previdência e do meio ambiente, não sendo crível saber de antemão da possibilidade de haver autuação. No entanto, na hipótese de eventualmente haver alguma autuação, o Grupo bem como no caso de controladas, se reserva no direito de implementar todas as medidas cabíveis para a defesa de seus interesses, tanto nas esferas administrativas como nas esferas judiciais e, jamais medindo esforços para o alcance dos seus objetivos;

- g) Avaliação do valor recuperável dos ativos:** o Grupo e suas controladas avaliam eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“*impairment*”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: “Imóveis a comercializar” e “Imobilizado”;
- h) Mensuração do valor justo de propriedades para investimento:** uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento do Grupo anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (CPC 46) para avaliações de nível 3.

#### **Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento**

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou a metodologia abaixo:

#### **Comparativos diretos de dados de mercado**

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Na avaliação da Administração, para a data do balanço não existem situações passíveis de adoção de julgamentos e estimativas significativas.

### **3. Principais práticas contábeis**

#### **3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

#### **3.2. Instrumentos financeiros**

##### **a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração**

O Grupo classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por Meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

O Grupo mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

**b) Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração**

O Grupo classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

**c) Ativos e passivos financeiros não derivativos – reconhecimento e despreconhecimento**

O Grupo reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação, quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

O Grupo despreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando o Grupo transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pelo Grupo em tais ativos financeiros transferidos é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

O Grupo despreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, o Grupo tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

**d) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de *hedge***

Em 30 de junho de 2020 e de dezembro de 2019, o Grupo não possui transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

### 3.3. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº5.

### 3.4. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado, de acordo com as vendas das unidades.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas no empreendimento, seu custo é apurado com base no valor justo das unidades (preço à vista na data do lançamento) que serão entregues em pagamento.

### **3.5. Investimentos**

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras consolidadas intermediárias, e dos efeitos sobre o resultado do período, é realizada usando o método de equivalência patrimonial.

Quando a participação do Grupo nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido do Grupo na investida), o Grupo deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

### **3.6. Imobilizado**

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil.

### **3.7. Provisão para contingências**

A provisão para contingências é reconhecida quando o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa. Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

O Grupo presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos aos problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia do Grupo.

A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente aos desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

### **3.8. Propriedades para investimento**

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo em todo período e refletem as condições de mercado na data do balanço.

O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício na rubrica de “outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico-futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

### **3.9. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes**

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes – permuta.

As contas a pagar por aquisição de terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutes de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.14.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.14.

### **3.10. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes**

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras combinadas intermediárias, quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor do Grupo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando o Grupo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### **3.11. Imposto de renda e contribuição social**

#### **Correntes**

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 3.14. Em cada ano fiscal, o Grupo e, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido, além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação para utilização do Regime Especial de Tributação (RET).

O Grupo adota o critério de apuração pelo presumido, segundo o qual este é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

As sociedades de propósitos específicos são optantes do lucro presumido conjugado com o Regime Especial de Tributação (RET), em que o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se às taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

Conforme a Lei nº 10.931/2004, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET) e alterações posteriores, o Grupo optou por submeter suas investidas ao patrimônio de afetação. Esta opção é irretratável e irrevogável. Os encargos referentes ao imposto de renda, contribuição social, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e Programa de Integração Social (PIS) são calculados à razão de 4% (quatro por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida.

Anteriormente à Lei nº13.970, as receitas de vendas de incorporação imobiliária posteriores a conclusão da obra e as receitas que não eram provenientes à incorporação imobiliária, eram tributadas segundo as alíquotas aplicáveis sobre o lucro presumido. A partir da alteração incluída pela Lei nº13.970, de dezembro de 2019 no Art. 11-A, o regime especial de tributação previsto nesta Lei é aplicado até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado no cartório de imóveis competente, independentemente da data de sua comercialização e, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato.

### 3.12. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.14, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

### 3.13. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

O Grupo, por meio de suas investidas, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas, considerando como taxa de desconto a média ponderada das captações do Combinado nos períodos de fechamento. Dessa taxa média desconta-se a projeção de inflação (IPCA) do período de referência. O resultado é a taxa de juros “efetiva” descontada já líquida da inflação. Compara-se a taxa média efetiva do Grupo com a “média aritmética simples” da taxa de juros efetiva das Notas do Tesouro Nacional – série B (NTN-B), entre as duas define-se a maior como taxa para aplicação do cálculo do ajuste a valor presente.

### 3.14. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

#### Receita com venda de imóveis

O Grupo adotou a NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflete a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **1)** identificação do contrato; **2)** identificação das obrigações de desempenho; **3)** determinação do preço da transação; **4)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **5)** reconhecimento da receita.

O Grupo contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem direito.

Os contratos de venda do Grupo e suas investidas são firmados no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto às instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média-alta e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção pelo menos 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma Instituição Financeira (IF) o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realiza-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos na NBC TG 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita tiver seus critérios atendidos:

Etapas	Critérios atendidos
<b>1ª etapa:</b> identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Possuem substância comercial;</li> <li>• É provável o recebimento da contraprestação;</li> <li>• Os diretos e condições de pagamento podem ser identificados;</li> <li>• Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.</li> </ul>
<b>2ª etapa:</b> identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
<b>3ª etapa:</b> determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
<b>4ª etapa:</b> alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
<b>5ª etapa:</b> reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;

- O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados do Grupo. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos e financiamentos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos.

Custos de empréstimos, financiamentos e debêntures compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação;

- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecida no resultado.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

#### **Provisão para distratos**

O Grupo, suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos.

Consequentemente, o Grupo constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: **i)** estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras. Para a base de contratos encontrada **ii)** suspender o reconhecimento da receita dos contratos com clientes, **iii)** estornar o total das receitas reconhecidas até então, **iv)** estornar o total dos custos dos imóveis vendidos reconhecidos no resultado até então, **v)** reclassificar o montante da indenização por distratos, referente à parcela retida pela incorporadora sobre os pagamentos efetuados pelo cliente, para uma rubrica distinta de receita.

#### **Operações de permuta**

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pelo Grupo são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutes são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos acima.

#### **3.15. Avaliação do valor recuperável de ativos**

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas no semestre findo em 30 de junho de 2020.

#### **3.16. Receitas e despesas financeiras**

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável (*"impairment"*) reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

#### **3.17. Informação por segmento**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva do Grupo considerando-se segmentos de incorporação imobiliária.

#### **3.18. Benefícios a empregados**

Os salários e benefícios concedidos aos empregados e administradores do Grupo incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros) e remunerações variáveis conforme critério da Administração.

Esses benefícios são registrados no resultado do exercício à medida que são incorridos.

O Grupo não mantém planos de previdência privada ou plano de aposentadoria, nem plano de remuneração baseada em ações.

### **3.19. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação**

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas do Grupo e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no período ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras combinadas intermediárias.

O Grupo não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota Explicativa nº 21.

### **3.20. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)**

O Grupo elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras combinadas intermediárias, conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, enquanto que para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pelo Grupo, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

### **3.21. Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no período**

#### **Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2019:**

##### **NBC TG 06 (R2) – “Arrendamentos (IFRS 16)”**

A norma entrou em vigor para períodos anuais iniciando a partir de 1º de janeiro de 2019, substituindo a NBC TG 06 (R1) – “Operações de Arrendamento Mercantil (IAS 17)” e correspondentes interpretações. A NBC TG 06 (R2) dispõe que todo contrato de arrendamento mercantil, seja ele considerado operacional ou financeiro, deve ser contabilizado reconhecendo ativos e passivos envolvidos, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes.

Na data de início de um contrato de arrendamento, o arrendatário deve reconhecer um passivo relativo aos pagamentos de arrendamento (isto é, um passivo de arrendamento) e um ativo que representa o direito de utilizar o ativo subjacente durante o prazo de arrendamento (ou seja, o ativo de direito de uso).

Os arrendatários serão obrigados a reconhecer separadamente a despesa de juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação sobre o ativo de direito de uso, sendo que o Grupo não recupera créditos de PIS e Cofins sobre o arrendamento. Os arrendatários também devem reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento, uma mudança nos pagamentos futuros do arrendamento como resultado da alteração de um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos). Em geral, o arrendatário irá reconhecer o valor da revisão do passivo de arrendamento como um ajuste do ativo de direito de uso.

A Companhia realizou um inventário dos contratos que poderiam conter um arrendamento, sendo que foram identificados apenas contratos de locação de computadores e impressoras. A Companhia optou por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento cujo prazo se encerre em 12 meses a partir da data da adoção inicial, e contratos de arrendamento cujo ativo objeto seja de baixo valor, como no caso dos contratos identificados. Os impactos dos contratos de arrendamento são considerados irrelevantes pela Companhia e estão registrados em despesas gerais e administrativas.

##### **INBC TG 22 – “Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro (IFRIC 23)”**

A Interpretação trata da contabilização dos tributos nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (NBC TG 32) e não se aplica aos tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes aos juros e multas associados aos tratamentos tributários incertos.

A Interpretação aborda especificamente o seguinte: **(i)** se a empresa considera tratamentos tributários incertos separadamente; **(ii)** as suposições que a empresa faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais; **(iii)** como a empresa determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; **(iv)** como a empresa considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

#### **Pronunciamentos novos e ainda não adotados**

Outras normas e interpretações, relacionadas a seguir, foram alteradas e se tornarão efetivas para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2020:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS;
- Definição de um negócio (alterações pela NBC TG 15/IFRS 3);
- Definição de materialidade (emendas pela NBC TG 26/IAS 1 e NBC TG 23/IAS 8).

Na avaliação da Administração, tais alterações não deverão ter impacto significativo às demonstrações financeiras combinadas intermediárias, do Grupo.

#### **4. Caixa e equivalentes de caixa**

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Caixa	-	5
Bancos	311	530
Certificado de depósito bancário (a)	32.834	2.432
<b>Total</b>	<b>33.145</b>	<b>2.967</b>

- (a)** As aplicações financeiras referem-se às aplicações em CDB e são remuneradas à taxa média de 0,94%, em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos no fim de cada exercício;
- (b)** Referem-se às aplicações financeiras que servem de garantia a determinados empréstimos.

#### **5. Contas a receber**

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Unidades em construção	25.445	13.974
Unidades concluídas	25.719	27.614
Cliente atualização	5.373	4.905
Clientes diversos	501	34
(-) Provisão devedores duvidosos	(391)	(391)
Ajuste a Valor Presente (AVP)	(565)	(194)
<b>Total</b>	<b>56.082</b>	<b>45.942</b>
Ativo circulante	45.360	34.747
<b>Ativo não circulante</b>	<b>10.722</b>	<b>11.195</b>

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), acrescidos normalmente de juros compensatórios no intervalo de 6,17% ao ano até 12% ao ano.

O efeito do AVP no resultado Combinado foi de R\$ 371 (R\$ 67 em 2019). A taxa de desconto utilizada foi de 6,47% a.a. em junho de 2020 (3,68% a.a. em 2019).

A segregação de contas a receber de clientes por vencimento está assim representada:

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Vencidas</b>		
Até 60 dias	4.414	731
De 61 a 90 dias	-	3.014
De 91 a 180 dias	1.014	401
Acima de 180 dias	1.202	1.561
<b>Total</b>	<b>6.630</b>	<b>5.707</b>
<b>A vencer</b>		
Até 01 ano	39.191	19.076
Acima de 01 a 03 anos	9.535	19.493
Acima de 03 anos	1.682	2.251
<b>Total</b>	<b>50.408</b>	<b>40.820</b>
<b>Provisão para devedores duvidosos</b>		
Provisão devedores duvidosos	(391)	(391)
Ajuste a valor presente	(565)	(194)
<b>Total</b>	<b>(956)</b>	<b>(585)</b>
<b>Total</b>	<b>56.082</b>	<b>45.942</b>

Em fevereiro de 2020, ocorreu um acordo onde um cliente optou por realizar uma troca da unidade vendida, o que resultou na baixa de R\$ 1.270, do total de títulos vencidos em 31 de dezembro de 2019.

Com base no histórico de recebimentos e nível de controle na concessão do crédito, a Administração entende que não são esperadas perdas com créditos. Desta forma, não provisiona perdas neste período.

A Administração entende que as contas a receber das unidades concluídas e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzidas do ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras combinadas intermediárias, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Vencidas</b>	<b>6.630</b>	<b>5.708</b>
<b>A vencer:</b>		
2020	28.178	31.909
2021	24.828	24.770
2022 em diante	9.428	5.414
<b>Total</b>	<b>69.064</b>	<b>67.801</b>
Contas a receber apropriado (sem AVP)	56.473	42.548
Contas a receber apropriar	12.591	25.253

Os valores referentes às receitas apropriadas e parcelas recebidas, anteriormente demonstradas, consideram as operações de terrenos obtidos em permuta por unidades imobiliárias dos empreendimentos, as quais estão apresentadas a seguir:

Valores	Combinado	
	30/06/2020	31/12/2019
Terrenos recebidos em permuta (a)	22.888	22.888
Receita apropriada	19.755	17.271
Receita apropriar	3.133	5.617

(a) Refere-se à Investida SPE Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., adquirida e consolidada em junho de 2020.

## 6. Imóveis a comercializar

	Combinado	
	30/06/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos	46.799	43.572
Imóveis em construção	74.805	73.159
Estoque imóveis	9.388	6.808
Índices construtivos	13.966	13.966
Materiais	1.436	844
<b>Total</b>	<b>146.394</b>	<b>138.351</b>

Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda. Os imóveis em estoque referem-se às unidades adquiridas ou recebidas como dação em pagamento de outras unidades vendidas. Os índices construtivos se referem a direitos de expansão de potencial construtivo, que deverão ser anexados a terrenos para futuros lançamentos.

## 7. Adiantamento para devolução de cota de capital

Os saldos referem-se aos valores pagos aos sócios não controladores a título de antecipação para devolução de cota capital.

	Combinado	
	30/06/2020	31/12/2019
CG 700 Incorporação, Adm. e Locação Imóveis Próprios Ltda.	-	2
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	-	3.500
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	10	10
Personalité Bela Vista Ltda.	3.780	3.780
Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda.	6.700	2.700
The Place Part. Imobiliárias Ltda.	2.139	2.138
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	6.320	6.320
Soledade Lajeado Part. Imob. Ltda.	7.911	7.911
<b>Total</b>	<b>26.860</b>	<b>26.361</b>

Em junho de 2020, foram formalizados os instrumentos de saída das Companhias CG 258 e CG 700 (vide Nota Explicativa nº 1), dando baixa nos respectivos valores. Em março de 2020 foi assinada Ata para formalização da redução de capital da The Place, com a saída do Grupo, estando o referido processo já protocolado na Junta Comercial. Para as demais Companhias, a Administração está aguardando a realização de ativos e passivos, bem como a finalização da outorga de escrituras de algumas unidades vendidas para dar prosseguimento no processo de dissolução.

## 8. Outros créditos

Os saldos de outros créditos estão representados a seguir:

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Fundo reserva Brazilian Securities	43	43
Outros créditos a receber	315	388
<b>Total</b>	<b>358</b>	<b>431</b>
Ativo circulante	58	59
Ativo não circulante	300	372

## 9. Partes relacionadas

As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. O Grupo não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Ativo</b>		
<b>Contas a receber de partes relacionadas</b>		
JHP Jurerê Internacional	1	1
Terraço Cacupé	72	33
Luciano Bocorny Correa	2.389	1.865
Fabiano Bocorny Correa	1.544	1.518
Heloisa Batista Bocorny	541	-
Almir Alves Neto	3.035	3.639
Cristiano Bocorny Corrêa	2.116	2.080
Outros	266	384
<b>Total contas a receber de partes relacionadas</b>	<b>9.964</b>	<b>9.520</b>
Ativo circulante	138	-
Ativo não circulante	704	428
Ativo circulante (no contas a receber)	541	-
Ativo não circulante (no contas a receber)	8.581	9.092
<b>Passivo</b>		
<b>Mútuos</b>		
Alexandre Grendene Bartelle	16.607	19.299
Marcelo Schiavon	-	1.526
Luciano Bocorny Correa	-	647
Fabiano Bocorny Correa	654	-
Outros	147	147
<b>Total de mútuos</b>	<b>17.408</b>	<b>21.619</b>
<b>Credores terrenos</b>		
GBZ – Participações e Empreendimentos Ltda.	4.653	6.522
<b>Total de credores terrenos</b>	<b>4.653</b>	<b>6.522</b>
<b>Contas a pagar de partes relacionadas</b>		
ICON Participações Imobiliárias Ltda.	91	93
Outros	49	-
<b>Total de contas a pagar de partes relacionadas</b>	<b>140</b>	<b>93</b>
<b>Adiantamento devolução cota capital</b>		
CG258 Incorporações Imobiliárias Ltda.	2.680	-
<b>Total de adiantamento devolução cota capital</b>	<b>2.680</b>	<b>-</b>
<b>Total passivo</b>	<b>24.881</b>	<b>28.234</b>
Passivo circulante	16.265	18.168
Passivo não circulante	8.616	10.066

As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

### 9.1. Contratos de mútuo

Na condução dos negócios, as investidas do Grupo firmaram contratos de mútuo com partes relacionadas (sócios minoritários), com o propósito de gerenciar a melhor alocação dos recursos necessários à operação. Esses saldos de mútuos passivos não estão sujeitos aos encargos financeiros e são realizados conforme necessidades de caixa de cada Sociedade de Propósito Específico (SPE).

Dessa forma, os citados contratos de mútuo têm por objetivo permitir a Companhia efetuar o gerenciamento de seu caixa e de suas controladas de forma a atender às necessidades de financiamento do negócio, uma vez que cada controlada (e, consequentemente, cada empreendimento) possui níveis de maturação distintos, com necessidades diferenciadas de volume de financiamentos para desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

### 9.2. Remuneração de pessoal-chave da Administração

Até o semestre findo em 30 de março de 2020, o Grupo não tinha uma política de remuneração do pessoal-chave da Administração, sendo que não ocorreram gastos nas empresas do Grupo. Os administradores foram remunerados através de outras empresas de controle em comum (sócios pessoas físicas). Em junho de 2020, tais empresas sob controle comum pagaram, a título de remuneração aos administradores do grupo, os seguintes montantes:

Histórico	30/06/2020	30/06/2019
Pró-labore	38	24
Serviços PJ	140	140
Lucros	217	399
<b>Total</b>	<b>395</b>	<b>563</b>

A Administração não possui planos de remuneração pós-emprego, de rescisão, ou baseada em ação ou outros benefícios de longo prazo. O Diretor Financeiro prestava serviços como pessoa jurídica e, em junho de 2020, se tornou estatutário.

Em junho de 2020, com a transformação do Grupo em Sociedade Anônima (vide Nota Explicativa nº1), a remuneração da Administração, Presidência e Diretoria Estatutária, foi fixada no montante anual de R\$ 2.160, passando a ser paga pelo Grupo a partir daquela data.

### 9.3. Lucros distribuídos

O Grupo distribuiu lucros no valor de R\$ 14.664 no semestre (R\$ 5.981 durante o ano de 2019).

### 9.4. Principais transações com o pessoal-chave da Administração

No ano de 2018, o Grupo cedeu de forma onerosa seus direitos sobre parte de uma unidade da SPE Casa Rosa Participações Imobiliária Ltda. ao Diretor Presidente do Grupo e, também ao sócio não controlador do Grupo (Fabiano Bocorny Corrêa), no valor de R\$ 3.031 com vencimento em 31 de dezembro de 2020. O saldo em aberto em 30 de junho de 2020 era de R\$ 3.316 (R\$ 3.373 em 31 de dezembro de 2019). Em 2020 e 2019, não ocorreram operações de vendas com pessoal-chave da Administração.

As transações acima relacionadas foram realizadas com valores em condições de mercado, com preço/m<sup>2</sup> determinado a partir das últimas transações realizadas com unidades de perfil similar.

Em relação às formas de pagamento, a Companhia analisou sua posição de estoque e a demanda para o referido empreendimento e optou por adotar condição de pagamento diferenciada na transação. Com a transformação em Sociedade Anônima, em junho de 2020, e consequente elaboração de seu Estatuto Social, a Companhia aprimorou sua Política de Transações com Partes Relacionadas, e operações desta natureza serão avaliadas pelo Comitê de Auditoria, subordinado diretamente ao Conselho de Administração.

## 9.5. Principais transações com partes relacionadas

### a) Unidades vendidas

Empresa	Descrição	2017			
		Venda	Recebido	Distratado	Saldo
Marcelo Schiavon (a)	Compra unidades Fundo SCI 401	14.440	(14.400)	-	-
CG 258 Incorporação Imobiliária LTDA	Compra unidades Fundo SCI 401	1.737	(1.737)	-	-

Empresa	Descrição	2018			
		Venda	Recebido	Distratado	Saldo
RGK Investimentos Imobiliários	Compra unidades Fundo SCI 401	1.480	(1.480)	-	-

Empresa	Descrição	2019			
		Venda	Recebido	Distratado	Saldo
PLC Negócios e Emp. Ltda. (a)	Distrato unidade SPE's - CG 258	-	-	(3.454)	-
PLC Negócios e Emp. Ltda. (a)	Distrato unidade SPE's - CG 258	-	-	(5.474)	-
Almir Alves Neto (b)	Compra unidade SPE's - Marítima	3.810	(293)	-	3.517
PLC Negócios e Emp. Ltda. (a)	Compra unidade SPE's - Marítima	3.950	-	(3.950)	-
CFL Participações e Incorp. Ltda.	Compra unidade SPE's - Super Quadra	-	289	-	3.919

Empresa	Descrição	2020			
		Venda	Recebido	Distratado	Saldo
LBC Investimentos e Participações – EIRELI (a)	Compra unidades Fundo SCI 401	5.410	-	-	-

(a) Empresa pertencente à família do sócio controlador.

(b) Sócio minoritário de empresa controlada

**b) Prestação de serviços**

O Grupo contrata serviços de gestão, consultoria, arquitetura e vendas através de partes relacionadas:

Empresa	30/06/2020	31/12/2019
RL Admin. e Gestão Emp. Imobiliários Ltda. (a)	981	3.493
CFL Gestão e Adm. de Obras e Emp. Imobil. Ltda.(a)	574	5.116
HB Serviços de Decoração e Interiores Ltda.	68	85
PAF Assessoria Imobiliária Ltda.(b)	247	1.040
RS Planej., Marketing e Gestão Coml. de Imóveis Ltda. (b)	289	338

- (a) As despesas com gestão, em quanto as obras estão sendo construídas, são alocadas ao custo e pós obras como na rubrica de “despesas com manutenção pós obra”;
- (b) As despesas com vendas das unidades são registradas na rubrica “despesas com comissões”.

As empresas acima, exceto HB Serviços de Decoração e Interiores Ltda., prestaram serviços principalmente para o Grupo. Destas PAF Assessoria Imobiliária Ltda. e RS Planej., Marketing e Gestão Coml. de Imóveis Ltda. passaram a compor o Grupo em 30 de junho de 2020 (Vide Nota Explicativa nº 1. A partir da mesma data, as atividades de gestão passaram a ser executadas em sua integralidade pelo Grupo (vide Nota Explicativa nº 1).

**c) Outras operações com partes relacionadas**

Foi firmado instrumento particular de contrato de comodato entre Heloisa Bocorny Projetos e Construções Ltda. (empresa pertencente à família do sócio controlador) e CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente ao conjunto nº 1.008 do Edifício Iguatemi Corporate, situado na Av. Dr. Nilo Peçanha, nº 2825, na Cidade de Porto Alegre/RS, sede da Companhia. A Companhia e as sociedades operacionais integrantes do grupo utilizam o imóvel como sede, sem contraprestação para a CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda.

## 9.6. Movimentações societárias

Em junho de 2020, alterou sua participação de 20,00% para 29,89% na SPE Marítima Incorporação Imobiliária Ltda., integralizando de forma desproporcional às cotas do capital social em relação aos demais cotistas, acarretando nova participação no capital social da SPE.

## 10. Adiantamento para futuro aumento de capital

Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro, no ativo não circulante (ou passivo financeiro, no passivo não circulante).

Abaixo está representado os adiantamentos para futuro aumento de capital:

	Combinado	
	30/06/2020	31/12/2019
Al Mare Incorporação Ltda.	119	119
Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda.	1	-
CG 700 Incorporação, Adm. e Locação de Imóveis Ltda.	-	105
Jay Participações imobiliárias	140	140
LPI Incorporação Imobiliária Ltda.	34	33
Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.	-	2.812
Nilo Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	48	337
P Chaves Barcelos - Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	90	77
The Place - Participações Imobiliárias	718	718
Almir Alves	-	5
GBZ Partic. e Empreend. Ltda.	-	6.250
Luiz Felipe Schiavon	-	1.865
Luciano Bocorny Corrêa	-	3.080
Marcelo Schiavon	-	1.865
Alfele Imóveis Ltda.	-	240
GSZ Administradora de Bens Ltda.	-	200
Sandro Zilio	-	40
<b>Total</b>	<b>1.150</b>	<b>17.886</b>
Passivo circulante	-	-
<b>Passivo não circulante</b>	<b>1.150</b>	<b>17.886</b>

Os saldos de AFAC no passivo Combinado referem-se aos valores aportados pelos sócios não controladores.

## 11. Propriedades para investimento

O Grupo mantém imóveis como propriedades para investimento com a intenção de auferir rendas de aluguel.

Esses imóveis classificados como bens para renda estão avaliados ao valor justo. Essa avaliação foi realizada pelos métodos comparativos direto e evolutivo.

Para a avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado é realizada comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Os laudos de avaliação das propriedades para investimentos foram emitidos em junho de 2020 e dezembro de 2019, pela empresa Engebê - Empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda. e as premissas utilizadas encontram-se descritas na Nota Explicativa nº 3.8:

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Bens para renda</b>		
Sala no Edifício Iguatemi (a)	3.121	3.121
Conjuntos e Lojas CG 700 (b)	-	13.297
Conjuntos e Boxes Ed. Platinum Tower (b)	4.044	4.044
<b>Total</b>	<b>7.165</b>	<b>20.462</b>

(a) A sala no Edifício Iguatemi Corporate encontra-se locada, com contrato vigente até maio de 2024;

(b) As lojas, conjuntos e respectivos boxes no Edifício Platinum Tower, encontram-se locados com contratos vigentes até fevereiro de 2025.

A movimentação das propriedades para investimentos é assim demonstrada (os ajustes a valor justo foram contabilizados na rubrica de outras receitas e despesas operacionais):

	<b>Combinado</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>21.226</b>
Ajuste a valor justo	(764)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>20.462</b>
Ajuste a valor justo	-
Baixas	(13.297)
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>7.165</b>

## 12. Fornecedores

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Fornecedores diversos	2.462	3.865
Fornecedores garantia	4.088	4.270
<b>Total</b>	<b>6.650</b>	<b>8.135</b>

(a) O Grupo retém 20% dos valores a pagar referente a mão de obra dos empreiteiros, sendo 15% referente as retenções de INSS, e FGTS e ISS que são pagos mediante comprovação da regularidade destas obrigações, por parte do empreiteiros ao término das obras e 5%, que fica retido até um ano após o habite-se, para eventuais gastos, se houver, de reparos pós obra.

## 13. Empréstimos e financiamentos

### a) Empréstimos e financiamentos

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Empréstimos para construção	16.214	13.351
Empréstimo capital de giro	2.199	3.098
<b>Total</b>	<b>18.413</b>	<b>16.449</b>
Circulante	8.200	2.883
<b>Não circulante</b>	<b>10.213</b>	<b>13.566</b>

Descrição	Prazo final	Combinado	
		30/06/2020	31/12/2019
Banco Bradesco S/A	10/12/2022	10.213	7.350
Banco ABC Brasil S/A	17/10/2022	6.001	6.001
Banco Itaú Unibanco S/A	22/03/2021	2.199	3.098
<b>Total</b>		<b>18.413</b>	<b>16.449</b>
 Circulante		8.200	2.883
 <b>Não circulante</b>		<b>10.213</b>	<b>13.566</b>

#### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	Combinado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>11.937</b>
Adições	16.236
Pagamentos	(13.038)
Juros incorridos	2.270
Juros pagos	(956)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>16.449</b>
Adições	2.863
Pagamentos	(1.006)
Juros incorridos	698
Juros pagos	(592)
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>18.413</b>

## **Garantias**

As garantias dos empréstimos e financiamentos contratados são conforme segue:

<b>Empresa</b>	<b>Banco</b>	<b>Nº contrato</b>	<b>Empresas</b>	<b>Nº contrato</b>	<b>Garantias</b>
CFL Participações e Incorp Ltda.	Banco ABC Brasil	6319519			Não há garantias.
			<b>Avalistas/Fiadores:</b>		
			Luciano Bocorny Correa		
			Pericles Pretto Correa.		
					Garantia Fiduciária de Imóvel. (I) Lojas comerciais, localizadas na Avenida Carlos Gomes, 700, Lojas 03 a 05, do Edifício Platinum Tower, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, RS, conforme descrito e caracterizado nas matrículas 171.906 a 171.908 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS, e (II) Boxes de estacionamento nºs 240, 242 e 267, localizados na Avenida Carlos Gomes, 700, do Edifício Platinum Tower, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, RS, conforme descrito e caracterizado nas matrículas 172.319, 172.321 e 172.334 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS.
			<b>Avalistas/Fiadores:</b>		
			Luciano Bocorny Correa		
			Pericles Pretto Correa.		
					Garantia(s) Fiduciária(s) conforme Instrumento(s) apontado(s).
			<b>Avalistas/Fiadores:</b>		
			Luciano Bocorny Correa		
			Fábio Bocorny Correa		
			Pericles Pretto Correa		
					Garantia Fiduciária de Imóvel. (I) Lojas comerciais, localizadas na Avenida Carlos Gomes, 700, Lojas 03 a 05, do Edifício Platinum Tower, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, RS, conforme descrito e caracterizado nas matrículas 171.906 a 171.908 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS, e (II) Boxes de estacionamento nºs 240, 242 e 267, localizados na Avenida Carlos Gomes, 700, do Edifício Platinum Tower, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, RS, conforme descrito e caracterizado nas matrículas 172.319, 172.321 e 172.334 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS.
			<b>Avalistas/Fiadores:</b>		
			Luciano Bocorny Correa		
			Fábio Bocorny Correa		
			Pericles Pretto Correa		

Empresa	Banco	Nº contrato	Garantias
CFL Participações e Incorp Ltda.	Itaú Unibanco S.A.	067408181-5	Avalista/Fiador: Luciano Bocorny Correa  Garantia Hipotecária. Um terreno com área de 3.330,62 m <sup>2</sup> , designado pelos lotes números 01, 02, 03 e 14 da quadra 02-H, situado na Avenida dos Búzios, s/n, no Loteamento Praia Jurevê V, no Distrito, Município e Comarca de Florianópolis, SC, descrito e caracterizado na matrícula 137.285 do Cartório do Segundo Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, SC.  Obrigam-se a substituir ou reforçar a garantia hipotecária oferecida sempre que esta ficar prejudicada, diminuída ou prejudicada no prazo de 60 dias corridos a contar da data de notificação.  Deverá manter em sua conta corrente saldo suficiente para acatar o débito do valor da diferença entre o valor total de repasses realizados e o valor mínimo de repasses exigidos, de 70% do saldo devedor existente na data, sob pena do vencimento imediato de toda a dívida.
Maritima Incorp Imobiliária Ltda.	Banco Bradesco S.A.	9002684	Além da garantia hipotecária constituída, os devedores dão ao credor, em penhor a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento, sendo que, em relação às unidades já comercializadas o penhor incidirá sobre os créditos vincendos a partir desta data.  Avalistas/Fiadores: Veneza Negócios e Participações S/A CFL – Participações e Incorporações Ltda.  Luciano Bocorny Correa Alexandre Grendene Bartelle

### Taxas de captação

Considerando a variação anual do CDI até 30 de junho de 2020, de 4,59%, e em 31 de dezembro de 2019, de 5,94%, as taxas médias de captação, equivalentes às taxas prefixadas, das operações de financiamento do Grupo são:

	30/06/2020	31/12/2019
<b>Custo pré-fixado</b>	<b>% a. a.</b>	<b>% a. a.</b>
Banco ABC Brasil S.A.	3,0416%	3,0416%
Banco Itaú Unibanco S.A.	7,7000%	7,7000%
Banco Bradesco S.A.	9,3855%	9,3855%

### Obrigações contratuais restritas *covenants*

O Grupo possui certas obrigações contratuais restritivas, que podem tornar os empréstimos e financiamentos imediatamente exigíveis, conforme segue:

Empréstimo contratado em 31 de outubro de 2019 (Instrumento Particular de Cédula de Crédito Bancário firmada junto ao Banco ABC Brasil S.A.): **a**) se incorrer em mora e/ou inadimplemento de qualquer obrigação assumida perante o credor sob e de acordo com esse título; **b**) se incorrer em mora e/ou inadimplemento, ou ainda vencimento antecipado, de qualquer outra obrigação assumida perante o credor sob outros títulos ou contratos, ou perante qualquer outra instituição/empresa pertencente ao grupo econômico do credor, ou perante outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeira Nacional; **c**) ocorrência de alguma das hipóteses estabelecidas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro; **d**) pedido ou decretação de falência, apresentação de requerimento de autofalência, pedido de declaração de insolvência civil, intervenção, liquidação extrajudicial ou início de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, visando uma recuperação judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005; **e**) protesto de título por cujo pagamento sejam responsáveis, na condição de devedores e/ou garantidores, e não apresentação ao credor de prova satisfatória, a exclusivo critério deste, de que a dívida representada por aquele título foi paga ou contestada por meio dos procedimentos adequados, no prazo estabelecido pelo Credor para a referida apresentação; **f**) alteração do estado econômico-financeiro que reduza, de acordo com a análise de crédito do credor, sua capacidade para cumprir quaisquer obrigação de pagamento assumidas perante o Credor ou perante terceiros; **g**) alteração de seu objeto social da composição de seu capital social, ocorrência de qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, de seu controle societário/acionário, ou ainda sua incorporação, fusão ou cisão.

Empréstimo de capital de giro firmado junto ao Itaú Unibanco S.A. em 23 de outubro de 2019: **a**) inadimplemento, de qualquer obrigação desta cédula ou de qualquer instrumento celebrado com o Itaú ou de qualquer outra sociedade controlada, direta ou indiretamente pela Itaú Unibanco Holding S.A.; **b**) se tiver requerida ou decretada sua falência, propuser recuperação judicial ou extrajudicial, for dissolvido ou sofrer protesto de título por cujo pagamento seja responsável; **c**) morte, insolvência, interdição de qualquer devedor solidário, ou ocorrência de qualquer dos eventos descritos no item **(b)** em relação a qualquer devedor solidário, sem apresentação de substituto aceito pelo Itaú no prazo de 15 dias a contar da ocorrência do evento; **d**) se as garantias não forem efetivadas ou formalizadas ou se tais garantias, se tornarem impróprias ou insuficientes para assegurar as obrigações e não forem substituídas no prazo de 15 dias da comunicação do Itaú; **e**) houver sentença transitada em julgado em razão de prática, pelo Grupo, devedores solidários, ou administradores do Grupo ou dos devedores Solidários, de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, trabalho escravo, assédio moral ou sexual ou crime contra o meio ambiente; **f**) ocorrer qualquer processo de reorganização societária ou de alteração de controle, direto ou indireto, em que o Grupo esteja envolvida; **g**) alteração do objeto social ou da atividade principal ou alienação de estabelecimento comercial ou de parcela significativa de bens ou direitos de seu ativo permanente; **h**) solicitação pelo Grupo do encerramento da conta corrente mantida.

Empréstimo de crédito bancário firmado junto ao Banco Bradesco S.A. pela SPE Marítima, na data de 14 de novembro de 2018: se, **a**) o (a, s) devedor (a, es, as) não sanar após 30(trinta) dias corridos da simples comunicação feita pelo credor, podendo o credor exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer novo aviso, notificação, interpelação ou protesto judicial ou extrajudicial, nos casos previstos em lei ou ainda: a) se contra o (a, s) devedor(a, es, s), fiador(a, es, s) e interveniente(s) garantidor(a, es, s) for(em) movida(s) qualquer ação ou execução, ou decretada qualquer medida judicial que, de alguma forma afete as garantias constituídas no contrato ou que de alguma forma altere os respectivos requisitos e fundamentos econômicos que ensejaram a concessão deste crédito; **b**) garantidor (a, es, as), falir(em), requerer(em) recuperação judicial, tornar(em)-se insolvente(s), ou contra qualquer um deles for protestado qualquer título por falta de pagamento; **c**) se, desfalcando-se a(s) garantia(s) constituída(s) no contrato, em virtude de, depreciação ou deterioração, o (a, s) devedor(a, es, as) não a reforçar(em), depois de devidamente notificado(s) para tal; **d**) se ocorrer a descaracterização da figura do patrimônio de afetação por qualquer motivo, tenha ou não o(a, s) devedor (a, es, as) dado causa; **e**) se o (a, s) devedor (a, es, as) deixar (em) de proceder as comunicações devidas a comissão de representantes, tais como posição de vendas, balancetes trimestrais e demonstrativos dos recursos recebidos; **f**) se verificarem não serem verdadeiras quaisquer declarações feitas pelo(a, s) devedor (a, es, s), fiador(a, es, s), hipotecante(s) e interveniente (s) garantidor (a, es, s) no presente contrato, na documentação apresentada para instruir o pedido de financiamento objeto deste contrato, bem como durante toda a vigência desta operação e até a liquidação final; também no que se refere a integridade das garantias ora constituídas (hipoteca, penhor e fiança), quanto a posição de vendas das unidades do empreendimento ora financiado, assim como quanto a ocultação de informações sobre as vendas, permutas, distratos, cessões das unidades do empreendimento, ou o não envio ao credor dos respectivos instrumentos que respaldem as vendas, distratos, cessões ou permutas, que tenham sido assinados com os adquirentes; bem como a eventual transferência, onerosa ou não, como cessão, locação ou arrendamento das unidades ou dos direitos de crédito, que de algum modo represente desvio do penhor e dos propósitos deste financiamento e do patrimônio de afetação; **g**) se caracterizada a omissão por parte do(s) devedor(es) de informações sobre as vendas, distratos, cessões ou permutas das unidades do empreendimento; **h**) se houver infração a qualquer cláusula ou condição do contrato ou de obrigação prescrita em lei; **i**) se o (a, s) devedor (a, es, s) deixar (em) de apresentar, uma vez solicitados, os comprovantes de pagamentos de quaisquer impostos, taxas ou contribuições que incidam, direta ou indiretamente, sobre o imóvel objeto da garantia hipotecária, ou que sejam de responsabilidade do devedor(s) ou do(s) hipotecante(s), inclusive os impostos incidentes sobre o patrimônio de afetação; **j**) se o (a, s) devedor (a, es, s) ceder (em) ou transferir (em), total ou parcialmente, a terceiros, seus direitos e obrigações sem o expresso consentimento do credor ou ceder (em) ou transferir (em), total ou parcialmente, a terceiros, qualquer garantia constituída neste contrato; **k**) se o (a, s) devedor (a, es, s) ou hipotecante(s), interveniente (s) garantidor (a, es, s) gravar(em) total ou parcialmente, com quaisquer ônus o(s) bem (ns) e direito(s) dado(s) neste contrato como garantia(s); ou se sobre o(s) mesmo(s) vier(em) a recair penhora ou qualquer constrição judicial; **l**) se o imóvel objeto da garantia for desapropriado, total ou parcialmente; **m**) se a obra ficar paralisada por mais de 30 (trinta) dias; **n**) se o (a, s) devedor(a, es, as), fiador (a, es, s) ou interveniente(s) garantidor (a, es, s) deixar(em) de cumprir qualquer obrigação de pagamento que tenha com o credor, inclusive as previstas neste contrato.

Em 30 de junho de 2020, o Grupo estava em desacordo com determinadas cláusulas restritivas (“covenants”), referente às movimentações de reorganização societária (vide Nota Explicativa nº 21), constantes em contratos com instituições financeiras, que poderiam exigir o vencimento antecipado dos passivos vinculados a esses contratos. Em agosto de 2020, a Administração obteve “waiver” junto às instituições financeiras onde estas declararam não haver vencimento antecipado. Ainda assim, para atendimento ao requerido pelas normas contábeis, o Grupo reclassificou o montante de R\$ 4.751, referente aos empréstimos, do passivo não circulante para o passivo circulante, abaixo está demonstrado os vencimentos originais:

**b) Cronograma de vencimentos**

São registrados pelos valores originais de captação, atualizados monetariamente pelos indexadores pactuados contratualmente com os credores e acrescidos de juros *pró-rata* dia até a data dos balanços.

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento originais dos empréstimos e financiamentos contratados:

Ano	Combinado	
	30/06/2020	31/12/2019
2020	1.985	2.883
2021	7.119	6.166
Acima de 2022	9.309	7.400
<b>Total</b>	<b>18.413</b>	<b>16.449</b>

## 14. Obrigações fiscais

A tabela a seguir apresenta os saldos das obrigações fiscais.

	Combinado	
	30/06/2020	31/12/2019
PIS a recolher	4	-
Cofins a recolher	19	3
ISS a recolher	63	54
Retenções a recolher	41	41
Patrimônio de Afetação - RET	271	575
CSLL a recolher	20	40
IRPJ a recolher	345	47
Tributos diferidos (a)	2.907	2.730
IRRF a pagar	15	18
<b>Total</b>	<b>3.685</b>	<b>3.508</b>
Passivo circulante	3.152	2.799
<b>Passivo não circulante</b>	<b>533</b>	<b>709</b>

### Tributos diferidos

	Combinado	
	30/06/2020	31/12/2019
PIS diferido	269	201
Cofins diferido	1.243	930
CSLL a diferido	915	685
IRPJ diferido	480	359
Patrimônio de Afetação - RET	-	555
<b>Total</b>	<b>2.907</b>	<b>2.730</b>
Passivo circulante	2.374	2.021
<b>Passivo não circulante</b>	<b>533</b>	<b>709</b>

## 15. Adiantamentos de clientes

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Por recebimentos das vendas de imóveis	-	27
Adiantamentos de permutas	17.209	18.255
<b>Total</b>	<b>17.209</b>	<b>18.282</b>
 Circulante	17.209	18.282
 <b>Não circulante</b>	-	-

Os adiantamentos de clientes representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes são superiores aos valores reconhecidos de receitas.

Os adiantamentos de clientes – permutas: representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível dada avaliação.

A técnica utilizada foi baseada na receita, pela qual foi estabelecido o valor justo da contraprestação, e utilizado o preço de cotação dos bens junto ao projeto vinculado, ou seja, não utilizou do mercado ativo e sim do empreendimento para definir o valor justo das unidades permutadas.

## 16. Provisão para contingências

### a) Provisão para riscos

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cível e trabalhista a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, conforme abaixo:

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Provisões cíveis (a)	2.027	2.154
Provisões trabalhistas (b)	-	-
Provisões tributárias (c)	-	-
<b>Total</b>	<b>2.027</b>	<b>2.154</b>

#### (a) Provisões cíveis

O Grupo litiga na esfera cível, que usualmente se resume em discussões de cunho indenizatório, ações de cobrança, prestação de contas etc.

#### (b) Provisões trabalhistas

As ações judiciais de natureza trabalhistas envolvem discussões, principalmente, de pedidos de indenização por acidente de trabalho, horas extras, reconhecimento de periculosidade ou insalubridade.

#### (c) Provisões tributárias

O Grupo é parte em ações judiciais de natureza tributária, que consistem de discussões em processos sobre tributação sobre ganho de capital e tributação de receitas das unidades permutadas.

A movimentação da provisão para demandas judiciais é conforme segue:

Provisões	Combinado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>4.190</b>
Provisões constituídas durante o exercício	229
Provisões pagas durante o exercício	(2.265)
Provisões revertidas durante o exercício	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>2.154</b>
Provisões constituídas durante o período	-
Provisões pagas durante o período	-
Provisões revertidas durante o período	(127)
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>2.027</b>

Depósitos judiciais	Combinado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>88</b>
Depósitos efetuados e atualização	-
Resgates e atualização	(29)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>59</b>
Depósitos efetuados e atualização	-
Resgates e atualização	(30)
<b>Saldo em 30 de junho de 2020</b>	<b>29</b>

**b) Passivos contingentes para os quais não é requerido provisão**

Os processos com perspectivas de perda julgadas pela Administração como possível (em avaliação conjunto com seus assessores legais), para as quais não foram constituídas provisões, é conforme segue:

	Combinado	
	30/06/2020	31/12/2019
Provisões cíveis	5.469	5.410
Provisões trabalhistas	635	962
Provisões tributárias	603	603
<b>Total</b>	<b>6.707</b>	<b>6.975</b>

**Provisão para garantia pós obra**

As gestoras de engenharia e construção do Grupo, possuem expertise e estão estruturadas com recursos humanos e equipamentos com vistas ao atendimento das demandas de pós obra de unidades vendidas e nas áreas condominiais dos empreendimentos incorporados pelas SPEs controladas do Grupo. Por outro lado, as SPEs controladas pelo Grupo, por não terem expertise, bem como estrutura para esse fim, contratam as referidas gestoras, com o escopo de manutenção e atendimento à todas demandas de pós-obra recorrentes e decorrentes das responsabilidades legais e contratuais das unidades comercializadas, bem como das áreas condominiais. Em contrapartida as gestoras fazem jus aos honorários previamente estabelecidos sobre o orçamento de custo de construção de cada empreendimento, devidos após a respectiva conclusão. Essa verba sobre o valor do orçamento de custo de obra também está contemplada nos estudos de viabilidade do empreendimento desde o seu nascêndouro. Deste modo, as incorporadoras dos empreendimentos ficam desincumbidas da garantia de pós-obra. Destaca-se, por oportuno, que as gestoras têm a prerrogativa de utilizar as cauções retidas de contratos de empreiteiras, quando a causa de eventuais patologias tenha sido de responsabilidade delas.

As retenções de garantia pós-obra estão demonstradas na Nota Explicativa nº12.

## 17. Lucros a distribuir

Os saldos se referem aos lucros destinados aos sócios não controladores, pessoas físicas e jurídicas, das controladas.

## 18. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 da INBC TG 02 e ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.14, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras combinadas intermediárias do Grupo, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

### a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar (Combinado)

	Combinado	
	30/06/2020	31/12/2019
Vendas contratadas de imóveis de empreendimentos em andamento	96.951	18.572
(-) Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(83.429)	(11.247)
<b>Receita a apropriar com venda de imóveis</b>	<b>13.522</b>	<b>7.325</b>
Custos orçados dos imóveis vendidos	59.609	59.091
(-) Custos incorridos apropriados	(51.293)	(40.754)
<b>Compromissos com custos orçados a apropriar</b>	<b>8.316</b>	<b>18.337</b>
<b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>5.206</b>	<b>(11.012)</b>

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

### b) Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque

	Combinado	
	30/06/2020	31/12/2019
Gastos incorrido das unidades em estoque	59.297	33.150
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	9.673	35.775
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>68.970</b>	<b>68.925</b>

Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

### c) Patrimônio de afetação

Todos os empreendimentos em fase de construção estão inseridos na modalidade “patrimônio de afetação”, em observância à Lei nº 10.931/04.

## 19. Imposto de renda e contribuição social diferidos

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Diferenças temporárias</b>		
Receita apropriada e não recebida	56.082	45.942
Alíquota efetiva	5,18%	5,94%
Alíquota nominal - lucro presumido	6,73%	6,73%
Alíquota nominal - RET	4,00%	4,00%
<b>Total</b>	<b>2.907</b>	<b>2.730</b>
Circulante	2.374	2.021
<b>Não circulante</b>	<b>533</b>	<b>709</b>

## 20. Credores de investimentos

A tabela a seguir apresenta os saldos dos credores de investimentos:

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Carril Assessoria Empresarial Ltda.	554	564
<b>Passivo não circulante</b>	<b>554</b>	<b>564</b>

Referem-se aos valores de projeto suspenso que estão sendo devolvidos aos investidores.

## 21. Patrimônio líquido

### a) Capital social

O capital social está determinado com a combinação do capital social consolidado da CFL Participações e Incorporações Ltda. e demais empresas, conforme demonstrado a seguir:

	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
CFL Participações e Incorporações Ltda. (i)	36.880	10.871
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. (ii)	-	5.625
Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. (iii)	-	8.190
Terraço Cacupe Incorporação Imobiliária SPE Ltda. (iv)	-	10
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda. (v)	-	5
RS Plan. Mark. Interm. e Gestão Coml. de Imóveis Ltda. (vi)	-	5
<b>Total</b>	<b>36.880</b>	<b>24.706</b>

- (i) Em 31 de dezembro de 2019 o capital social consolidado da CFL Part. Incorporações Ltda. era de R\$10.871 composto por 10.871 (dez milhões e oitocentos e setenta e um mil) quotas no valor unitário de R\$1,00 real cada.
- (ii) Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. era de R\$ 15.000 composto por 15.000 (quinze milhões) quotas no valor unitário de R\$ 1,00 real cada. Neste combinado foi considerado 37,5% de participação nas demonstrações financeiras combinadas, sendo assim, capital social de R\$5.625 composto por 5.625 (cinco milhões e seiscentos e vinte e cinco mil) quotas no valor unitário de R\$1,00 real cada;
- (iii) Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. era de R\$8.190 composto por 8.190 (oito milhões e cento e noventa mil) quotas no valor unitário de R\$1,00 real cada. Durante o exercício de 2019 houve o aumento de capital em R\$ 180, com a emissão de 180 (cento e oitenta mil) novas quotas ao valor unitário de R\$1,00 real cada;

- (iv) Em 31 de dezembro de 2019, o capital social consolidado da Terraço Caçupe Incorporação Imobiliária SPE Ltda. é de R\$10 (dez mil reais) composto por 10 (dez mil) quotas no valor unitário de R\$1,00 real cada;
- (v) Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da PAF – Assessoria Imobiliária Ltda. é de R\$ 10 composto por 10(dez mil) quotas no valor unitário de R\$ 1,00 real cada. Neste combinado foi considerado 50% de participação nas demonstrações financeiras combinadas, sendo assim, capital social de R\$ 5 (cinco mil seiscentos e vinte e cinco reais) composto por 5.625 (cinco mil e seiscentos e vinte e cinco) quotas no valor unitário de R\$1,00 real cada.

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. é de R\$ 10 composto por 10 (dez mil) quotas no valor unitário de R\$ 1,00 real cada. Neste combinado foi considerado 50% de participação nas demonstrações financeiras combinadas, sendo assim, capital social de R\$ 5 (cinco mil reais) composto por 5.625 (cinco mil) quotas no valor unitário de R\$1,00 real cada.

Em 15 de junho de 2020, ocorreu aumento de capital no montante de R\$ 1.258, mediante a emissão de 1.258 novas cotas, com a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital, na mesma data ocorreu a retirada do sócio Fabiano Bocorny Correa, mediante dissolução parcial da Companhia e devolução de haveres. Com a sua retirada, a totalidade das 3.144 cotas detidas pelo sócio retirante foram canceladas, com a consequente redução do capital social da Companhia no valor de R\$ 3.144.

Em 22 de junho de 2020, ocorreu aumento de capital no montante de R\$ 17.063, utilizando participações societárias detidas pelo sócio controlador em Empresas de controle em comum, conforme mencionado da Nota Explicativa nº 1. Ato seguinte ocorreu a transformação do tipo social, passando a Companhia ser uma sociedade anônima de capital fechado, com a conversão de 27.664 quotas em 27.664 ações.

Em 30 de junho de 2020, ocorreu aumento de capital no montante de R\$ 10.832, com a emissão de 10.832 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão total de aproximadamente R\$ 6,44 (seis reais e quarenta e quatro centavos) por ação, fixado nos termos do art. 170, §1º, I, da Lei das S.A., totalizando R\$ 69.842, dos quais R\$ 1,00 (um real) foi destinado à conta de capital social e R\$ 5,44 (cinco reais e quarenta e quatro), de ágio na emissão da ações, é destinado à conta de reserva de capital, nos termos do art. 13, § 2º da Lei das S.A.. mediante aporte de R\$ 28.983 em moeda corrente e R\$ 40.860 utilizando participações societárias detidas pelo sócio controlador em Empresas de controle em comum, conforme mencionado da Nota Explicativa nº 1.

O aumento de capital de R\$ 15.318, apresentado na demonstração do Patrimônio Líquido, está líquido das capitalizações das empresas sobre controle comum consideradas nestas demonstrações desde 1º de janeiro de 2017, conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 1.a e 2.3.

O efeito destas capitalizações, referente as empresas PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., Terraço Cacupé Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda., foi de R\$ 13.835.

Em 30 de junho de 2020, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 36.880, dividido em 36.880 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

#### **b) Lucro (prejuízo) por ação**

O lucro (prejuízo) por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) do período atribuído aos detentores de cotas pela quantidade média ponderada de cotas disponíveis durante o período.

O lucro (prejuízo) por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo), atribuído aos detentores de cotas, pela quantidade média ponderada de cotas disponíveis durante o período, mais a quantidade média ponderada de cotas que seriam emitidas no pressuposto do exercício de efeitos diluidores (como exemplo, opções de compra de ações). Para 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, não houve efeitos diluidores.

O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e quantidade de cotas utilizadas no cálculo dos lucros (prejuízos) por ação para cada um dos exercícios apresentados:

	Combinado	
	30/06/2020	30/06/2019
Lucro/prejuízo atribuível aos acionistas controladores	1.835	2.484
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	11.004	11.004
<b>Lucro/prejuízo por ação expresso em reais</b>	<b>0,167</b>	<b>0,226</b>

Em junho de 2020, houve o aumento de capital da Companhia para R\$36.880, dividido em 36.880.453 cotas. Desta forma, o lucro (prejuízo) por ação no período de junho de 2019 foi calculado de forma retrospectiva, com base na média ponderada de cotas entre 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020, de forma a refletir o efeito das cotas/ações em circulação em 30 de junho de 2020 – último fechamento disponível antes da aprovação para emissão das presentes demonstrações financeiras combinadas.

**c) Adiantamento para futuro aumento de capital**

Referem-se a valores aportados pelos sócios para aumento de capital, de forma irreversível e irretratável, com valores e quantidades de conversão definidas previamente e não sofrem nenhuma correção.

Em junho de 2020, os sócios deliberaram o aumento de capital social em 7.134 cotas, no valor de R\$ 7.134, subscritas e integralizadas através da utilização do adiantamento para futuro aumento de capital detidos pelos sócios da Companhia.

**d) Transação de capital**

Transações de capital decorrem de operação de reestruturação societária, ocorridas entre os sócios, que não resultou em perda de controle e, portanto, reconhecidas no patrimônio líquido, conforme requerido pelas normas contábeis.

**e) Dividendos e reserva legal**

Para constituição da reserva legal, serão deduzidos do resultado do exercício, antes de qualquer participação, os eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e a contribuição social. Após realizadas as deduções, o lucro líquido deve ser alocado da seguinte forma: 5% (cinco por cento), para constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia.

Após a dedução da reserva legal, o Estatuto da Companhia prevê que 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido serão distribuídos aos acionistas, a título de dividendo mínimo obrigatório; e o saldo, se houver, terá a destinação que lhe for atribuída pela Assembleia Geral. O dividendo obrigatório não será pago nos exercícios em que o Conselho de Administração, caso aplicável, informar à Assembleia Geral Ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da Companhia.

**f) Destinação de resultado em empresas sob controle comum**

Os valores destinados nos montantes de R\$ 1.761 e R\$ 837 em 2020 e 2019, respectivamente, referem-se ao resultado do Fundo SC 401, incluído nas demonstrações de resultados combinados, conforme nota Explicativa nº 2.3, para fins de evidenciação do resultado de incorporação imobiliária do Grupo, tendo sido destinado para o acionista controlador em comum no patrimônio líquido combinado uma vez que o Fundo SC 401 não teve sua estrutura de controle alterada.

Os valores destinados nos montantes de R\$ 585 e R\$ 2.646 em 2020 e 2019, respectivamente, referem-se aos resultados das empresas CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda., RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., incluídos nas demonstrações de resultados combinados, conforme nota Explicativa nº 2.3, para fins de evidenciação do resultado das operações de gestão e comercialização do Grupo, tendo sido demonstrados no resultado do Grupo uma vez que estas operações, a partir de 30 de junho de 2020, passaram a ser realizadas diretamente pela CFL Participações e Incorporações Ltda.

## 22. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
Receita com venda de imóveis	43.563	45.167
Receitas personalização	4.250	6.811
Receita com vendas índices	-	1.224
Receita de aluguéis	611	608
Prestação de serviço	92	-
Cancelamento de vendas	(4.463)	(1.494)
AVP	(371)	(60)
Impostos sobre vendas e serviços	(1.682)	(2.715)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>42.000</b>	<b>49.541</b>

## 23. Custo dos imóveis vendidos

A composição dos custos dos imóveis vendidos, classificados por natureza, está demonstrada a seguir:

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
Custo dos imóveis vendidos	(21.661)	(25.802)
Custo venda índice	-	(1.357)
Custo obra personalizações	(170)	(32)
<b>Total</b>	<b>(21.831)</b>	<b>(27.191)</b>

## 24. Despesas gerais, administrativas e tributárias

	Combinado	
	30/06/2020	30/06/2019
Água, luz, telefone	(222)	(192)
Condomínios	(438)	(899)
Brindes e ofertas	(6)	(5)
Comissões e intermediação	(967)	(1.399)
Convenções e reuniões	(1)	-
Cursos de aperfeiçoamento	(1)	(9)
Depreciação	(104)	(38)
Despesas legais	(7)	(24)
Despesas pós obra	(884)	(509)
Despesas postais	(3)	(1)
Desp. c/ contingência	(279)	-
Desp. c/ multas	77	(2.654)
Desp. c/ manutenção	(108)	(709)
Desp. c/ pessoal	(1.690)	(2.333)
Desp. c/ veículos	(12)	(15)
Despesas de viagens	(57)	(68)
Impostos e taxas diversas	(26)	(476)
Impressos e materiais de escritório	(17)	(20)
IPTU	(477)	(295)
Material p/ consumo	(30)	(28)
Plantão de vendas	(195)	(291)
Prestação serviços - PJ	(2.945)	(1.947)
Prêmios de seguros	(5)	(22)
Publicidade e propaganda	(138)	(377)
Reembolso de despesas	(5)	(1)
Vale transporte e condução	(74)	(102)
Outras despesas operacionais	(360)	(516)
<b>Total</b>	<b>(8.974)</b>	<b>(12.930)</b>

## 25. Outras receitas e despesas operacionais

A composição das outras receitas e despesas está demonstrada a seguir:

	30/06/2020	30/06/2019
Outras receitas não operacionais	1.356	111
Perdas com investimentos	(684)	-
<b>Total</b>	<b>672</b>	<b>111</b>

## 26. Receitas e despesas financeiras líquidas

A composição das despesas e receitas financeiras está demonstrada a seguir:

	<b>Combinado</b>	
	<b>30/06/2020</b>	<b>30/06/2019</b>
<b>Receitas financeiras</b>		
Rendimentos sobre aplicações financeiras	73	135
Acréscimos contratuais	-	43
Receita atualizações	878	807
<b>Total</b>	<b>951</b>	<b>985</b>
<b>Despesas financeiras</b>		
Juros pagos	(436)	(397)
Multas diversas	(30)	(190)
Despesas bancárias	(29)	(34)
Juros sobre empréstimos	(418)	(298)
AVP	(52)	(193)
Atualização INCC	(73)	(168)
<b>Total</b>	<b>(1.038)</b>	<b>(684)</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<b>87</b>	<b>301</b>

## 27. Segmentos operacionais

A administração do Grupo baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias informações consolidadas, considerando apenas um segmento operacional referente à “Incorporação Imobiliária”, com foco no residencial de alto padrão.

Não obstante a menor participação, nos resultados dos últimos 03 exercícios, de produtos com perfil não residencial, devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais do Grupo, elas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados do Grupo acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

## 28. Instrumentos financeiros

### a) Gestão de risco de capital

O Grupo administra seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 14, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4) e pelo patrimônio líquido do Grupo (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações acionistas não controladores).

**b) Categorias de instrumentos financeiros**

<b>Combinado</b>		
	30/06/2020	31/12/2019
<b>Ativos financeiros</b>		
<b>Custo amortizado:</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	33.145	2.967
Contas a receber de clientes	56.082	45.942
Partes relacionadas	842	428
<b>Passivos financeiros</b>		
<b>Custo amortizado:</b>		
Fornecedores	6.550	8.135
Empréstimos e financiamentos	18.413	16.449
Partes relacionadas	24.881	21.712

**c) Objetivos da gestão do risco financeiro**

O Grupo monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se os riscos de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição do Grupo a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

**d) Gestão de risco de mercado**

O Grupo dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades do Grupo são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras empresas que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades do Grupo, bem como à sua localização;
- As margens de lucro do Grupo podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;

- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. O Grupo tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes;
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

**e) Exposição a riscos cambiais**

O Grupo não está diretamente exposto aos riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

**f) Exposição a riscos de taxas de juros**

O Grupo apresenta abaixo as informações suplementares sobre seus instrumentos financeiros que são requeridas pela Instrução CVM nº 475/08, especificamente sobre a análise de sensibilidade complementar à requerida pelas IFRSs e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. Na elaboração dessa análise de sensibilidade suplementar, o Grupo adotou as seguintes premissas, definidas na Instrução CVM nº 475/08:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, possa gerar resultados adversos para o Grupo, e que é referenciado por fonte externa independente (Cenário I). O cenário provável é a manutenção dos indicadores de exposição, considerando a taxa mais recente até a data da publicação das demonstrações financeiras;
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de, pelo menos, 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário II e Cenário III, respectivamente); e
- Apresentação do impacto dos cenários definidos no valor justo dos instrumentos financeiros operados pelo Grupo e suas controladas.

Os saldos apresentados nos quadros a seguir contemplam os valores Combinados:

Variação positiva	30/06/2020			
	Risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
		Provável	Deterioração de 25%	Deterioração de 50%
Empréstimos pré fixados	2.092	-	-	-
Empréstimos, financiamentos pós fixados	10.213	a 0,13%	Poupança a 0,10%	Poupança a 0,07%
Despesa financeira	(99)		(74)	(50)
Empréstimos, Financiamentos pós fixados	6.001	CDI a 0,21%	CDI a 0,16%	CDI a 0,11%
Despesa financeira		(106)	(80)	(53)
Aplicações financeiras em CDI	33.607	CDI a 0,21%	CDI a 0,16%	CDI a 0,11%
Receita financeira		72	54	36

Variação negativa	30/06/2020			
	Risco	Cenário I	Cenário II	Cenário III
		Provável	Deterioração de 25%	Deterioração de 50%
Empréstimos pré fixados	2.092	-	-	-
Empréstimos, financiamentos pós fixados	10.213	0,13%	Poupança a 0,16%	Poupança a 0,20%
Despesa financeira	(99)	(124)	(149)	
Empréstimos, financiamentos pós fixados	6.001	CDI a 0,21%	CDI a 0,26%	CDI a 0,32%
Despesa financeira	(106)	(133)	(159)	
Aplicações financeiras em CDI	33.607	CDI a 0,21%	CDI a 0,26%	CDI a 0,32%
Receita financeira	72	90	108	

**g) Gestão de risco de liquidez**

O Grupo gerencia o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

**h) Concentração de risco**

O Grupo mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

**i) Valor justo dos instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros do Grupo em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

**Hierarquia de valor justo**

O Grupo utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2:** *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);
- **Nível 3:** *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (“*inputs*” não observáveis).

O Grupo não possui instrumentos financeiros derivativos, e/ou transações envolvendo derivativos embutidos, em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

## 29. Transações que não afetaram caixa e equivalentes de caixa

O Grupo realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações financeiras combinadas intermediárias, dos fluxos de caixas, conforme abaixo:

Combinado	
30/06/2019	
Ágio na emissão das ações com transferência de participação societária mantida pelo sócio controlador em comum (vide Nota Explicativa nº 21 e nº 1)	48.903
Redução de capital (vide Nota Explicativa nº 21 e nº 1)	3.134
Cessão de cotas em investida (vide Nota Explicativa nº 1)	18.867
Imóveis a comercializar - investidas adquiridas (vide Nota Explicativa nº 1)	69.211
Contas a receber - investidas adquiridas (vide Nota Explicativa nº 1)	10.780
Adiantamentos de clientes - investidas adquiridas (vide Nota Explicativa nº 1)	4.046
Aumento de capital com adiantamento para futuro aumento de capital (vide Nota Explicativa nº 21)	7.134
<b>Total</b>	<b>162.075</b>

## 30. Compromissos

O Grupo assinou instrumentos particulares para a aquisição de terrenos com promessa de permutas por unidades imobiliárias. Estes contratos possuem condições suspensivas relacionadas às aprovações e regularizações que não estão sob o controle do Grupo e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

## 31. Seguros

O Grupo mantém seguros, como indicado a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre ativos e/ou responsabilidades.

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre junho de 2021 e junho de 2023.

As coberturas de seguros são as seguintes:

Modalidade	30/06/2020	31/12/2019
Riscos de engenharia (a)	91.975	140.907

- (a) Risco de engenharia – obras civis em construção – apólice “allrisks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais; as coberturas incluem: (i) acidentes (causas súbitas e imprevistas) no canteiro de obras, tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamentos, terremotos entre outros, danos inerentes à construção, emprego de materiais defeituosos ou inadequados, falhas na construção e desmoronamentos de estruturas; (ii) possíveis danos indiretos causados por erros de projetos; e (iii) pagamentos de despesas extraordinárias, desentulhos, tumultos greves etc.

## 32. Outras informações operacionais realizadas entre partes relacionadas da Companhia (“CFL”)

Os cotistas controladores da Companhia constituíram, em 25 de outubro de 2010, um fundo de investimento imobiliário denominado Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 (“Fundo”), sob a forma de condomínio fechado, tendo iniciado suas operações em 1º de maio de 2012.

O objetivo dos cotistas controladores da Companhia, com a constituição do citado Fundo, foi de promover a construção (para posterior exploração) de um centro comercial localizado na Rodovia SC 401, em Florianópolis, Santa Catarina, constituído de unidades comerciais e área para lojas e vagas de estacionamento destinados à venda, bem como para locação e arrendamento (sem prejuízo da aquisição e/ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários).

O empreendimento foi concluído durante o primeiro semestre de 2018 e é composto por três torres comerciais constituídas por conjuntos de escritórios e lojas. Os conjuntos de escritórios foram objeto de comercialização objetivando o custeio da construção e lojas foram mantidas na composição do patrimônio imobiliário do Fundo com o objetivo de renda por meio de locação.

Em linhas gerais, o empreendimento concluído possui as seguintes características e volumes totais de construção:

- Área total: 108.305 m<sup>2</sup>;
- Área total dos conjuntos para escritório: 51.840 m<sup>2</sup>;
- Área total das lojas: 24.138 m<sup>2</sup>;
- Área total das vagas de estacionamento: 32.327 m<sup>2</sup>;
- Quantidade de conjuntos para escritório: 569;
- Quantidade de lojas: 33;
- Quantidade de vagas no estacionamento: 1.129.

A Companhia conduziu as atividades de construção e comercialização desses empreendimentos. Com relação às atividades de comercialização, a Companhia recebeu comissões nos montantes de R\$ 307 e R\$ 90 em 31 de dezembro de 2019 e 30 de junho de 2020, respectivamente. Em relação aos serviços de administração das obras, a Companhia recebeu os montantes de R\$ 1.701, R\$ 1.076 em 31 de dezembro de 2019 e 30 de junho de 2020, respectivamente. Levando-se em consideração critérios estabelecidos de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (*“International Financial Reporting Standards - IFRS”*) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), segundo as quais os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.14, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Dessa forma, levando-se em consideração o critério de reconhecimento de receita de incorporação imobiliária descrito anteriormente para os imóveis incorporados e vendidos ou permutados através do Fundo, a receita líquida em 31 de dezembro de 2019 e 30 de junho de 2020 seria de R\$ 5.562 e R\$ 6.282, respectivamente (e o custo dos imóveis vendidos de R\$ 3.189 e R\$ 2.933, respectivamente).

Para fins de informação, as receitas de vendas e custo dos imóveis vendidos ou permutados do empreendimento SC 401 citados anteriormente consideram as seguintes características e volumes totais de construção:

- Área total de conjuntos para escritório: 2.264 m<sup>2</sup>;
- Quantidade de conjuntos para escritório: 30.

Adicionalmente aos imóveis vendidos citados anteriormente, os cotistas do Grupo CFL decidiram pela manutenção, como propriedade para investimento (visando geração de renda aos cotistas do Fundo) de determinados imóveis (conjuntos de escritórios, lojas e vagas de estacionamento), considerando as seguintes características e volumes totais de construção (cuja gestão e comercialização eram realizadas por empresas relacionadas do Grupo CFL, atividades que foram assumidas pelo Grupo a partir de 30 de junho de 2020):

- Área total: 51.149 m<sup>2</sup>;
- Área total de lojas: 18.822 m<sup>2</sup>;
- Quantidade de lojas: 33;
- Quantidade de vagas no estacionamento: 1.129.

Dessa forma, levando-se em consideração o critério de registro contábil de propriedades para investimentos ao valor justo previsto na NBC TG 28 (de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro), cujas avaliações foram realizadas por empresa especializada e independente, com experiência na região e no tipo de propriedade em questão, os valores justos dos empreendimentos mantidos pelos cotistas do Fundo como propriedade para investimento em 31 de dezembro de 2017, data em que as unidades foram destinadas à propriedade para investimento ao seu valor justo, seria de R\$ 161.050 e o custo dos imóveis construídos de R\$ 134.703.

\* \* \*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia Referentes aos  
Exercícios Sociais Findos em 31 de Dezembro de 2019, 2018 e 2017**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



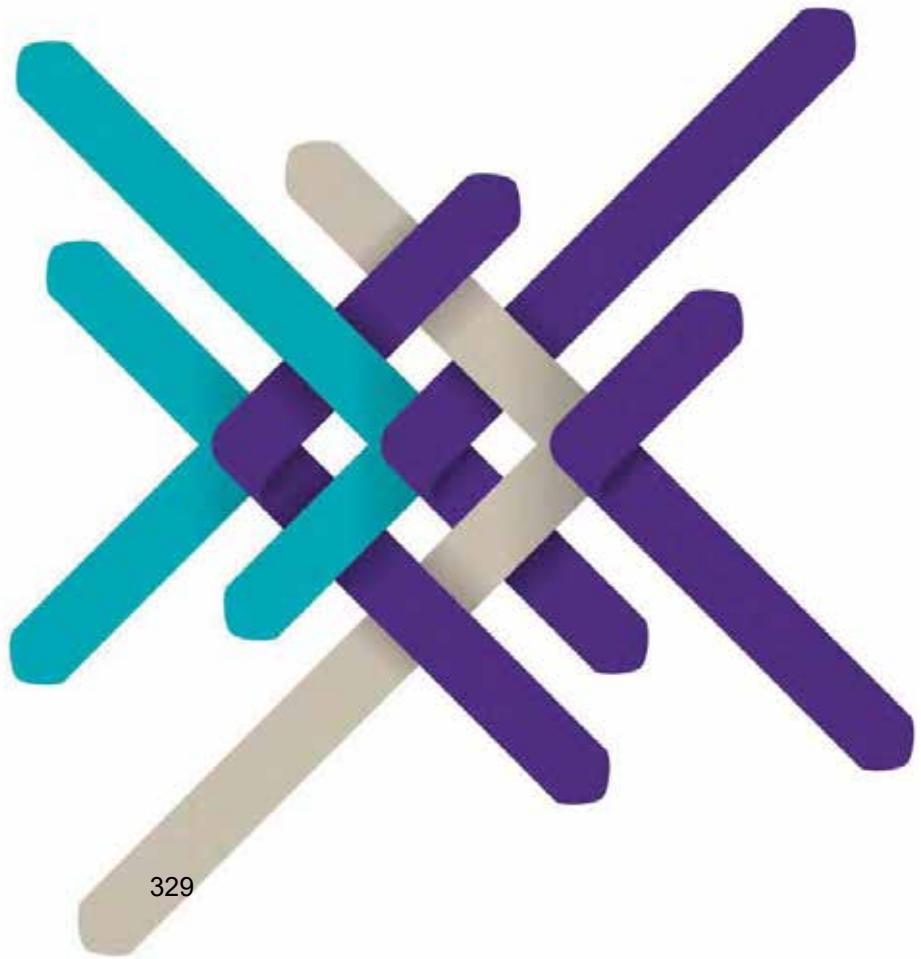
Grant Thornton

# CFL Participações e Incorporações Ltda.

(Atualmente denominada CFL INC PAR S.A.)

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017



# Índice

	Página
Relatório da Administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	4
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017	17

# Relatório da Administração

A administração da Companhia vem por meio deste apresentar os resultados consolidados anuais da Empresa e suas controladas referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017. Em 2019, observamos uma retomada no setor imobiliário em nossa região de atuação, com forte demanda pelos produtos CFL. No período, obtivemos, de forma consolidada, R\$ 39,7 milhões em vendas contratadas líquidas de distratos, contra R\$38,1 milhões em 2018, mesmo não tendo lançado em 2019. Importante destacar que, no comparativo com R\$ 114,35 milhões em 2017, foram realizados lançamentos naquele período.

No exercício de 2019, conseguimos reduzir nossas despesas operacionais em 22,7% contra 2018, adequando nossa estrutura à operação daquele momento. Com isso, a Companhia foi capaz de encerrar o período com dívida líquida inferior a 11% do seu Patrimônio Líquido.

Desta forma, com baixo endividamento e uma estrutura menos onerosa, entendemos ser capazes de selecionar as oportunidades rentáveis para nosso negócio.

Entendemos que nosso mercado de atuação passa por um novo momento de demanda. Com isso, a Companhia se prepara para um novo ciclo de lançamentos, através de um plano de negócios consistente com nosso histórico, focado sempre no retorno sobre o capital investido e em obter margens saudáveis para fins de incorporação imobiliária.

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

---

Grant Thornton Auditores  
Independentes

Av. Iguaçu, 418 - Sala 1404  
Petrópolis, Porto Alegre (RS) Brasil

T +55 51 3500-8473

Aos Quotistas e Administradores da  
**CFL Participações e Incorporações Ltda.**  
**(Atualmente denominada CFL INC PAR S.A.)**  
Porto Alegre – RS

**Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da CFL Participações e Incorporações Ltda. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para os exercícios findos nessas datas, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da CFL Participações e Incorporações Ltda. em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para os exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (*“International Financial Reporting Standards – IFRS”*), emitidas pelo *“International Accounting Standards Board – IASB”*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfases

### Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.14, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### 1. Apuração da receita de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.14 – Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção, são apuradas pela Companhia e suas controladas levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução (“POC” - *percentage of completion*), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 2.1. Os procedimentos para determinar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem uso de estimativas sobre os custos orçados e custos incorridos nos empreendimentos para mensurar as receitas através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção podem afetar, de forma significativa, o reconhecimento das receitas da Companhia, impactando seu resultado e respectiva performance.

Este assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido às receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico neste setor de incorporações imobiliárias e na medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras e, respectivamente, nas margens, e o não cumprimento das obrigações de performance, caso não identificados tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Portanto, consideramos área de risco de acordo com os normativos de auditoria, tendo em vista seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos (entre outras métricas que podem ter caráter subjetivo até o final da obra).

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluiram, entre outros: **(a)** compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(b)** em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(c)** analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; **(d)** testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do POC – *percentagem of completion* aplicado para cada empreendimento; **(e)** em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, a realização de testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; **(f)** em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; **(g)** analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que o resultado de incorporação imobiliária e as respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

#### 2. Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 13 – Propriedades para investimento, a Companhia e suas controladas possuem saldos de propriedades para investimento mensuradas ao valor justo apurado por especialistas independentes contratados pela administração. Como todo processo de avaliação, requer julgamento crítico, com impacto significativo nas demonstrações financeiras, pois utiliza e é baseado em premissas e métodos no processo de avaliação do valor justo. As incertezas inerentes à determinação da estimativa podem resultar em efeitos relevantes no valor justo, impactando as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto e aos potenciais riscos ao resultado do exercício em virtude das incertezas inerentes à determinação da estimativa de valor justo, considerando-se a utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela administração.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** revisão, avaliação e desafio das premissas utilizadas pela administração e seu especialista na determinação do valor justo; **(b)** análise da qualificação, independência e objetividade do especialista independente contratado pela administração para a elaboração dos laudos de avaliação a valor justo; **(c)** envolvimento de especialistas de nossa área de finanças corporativas para análise, recálculo e desafio das premissas e métodos utilizados e avaliação da razoabilidade e consistência com os dados e premissas utilizados; e **(d)** análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que as premissas e estimativas utilizadas pela Companhia e controladas para mensuração do valor justo das propriedades para investimento e respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação complementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### Auditoria dos valores correspondentes aos exercícios anteriores

Os valores correspondentes aos balanços patrimoniais, individual e consolidado ,referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (saldo inicial de 1º de janeiro de 2017), apresentados para fins de comparação, não foram auditados por nós nem por outro auditor independente.

### Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

### Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Porto Alegre, 21 de agosto de 2020



Romeu Sábio da Silva  
CT CRC 1RS-071.263/O-0

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**  
 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**

Balanços patrimoniais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e 1º de janeiro de 2017

(Em milhares de reais)

**ATIVO**

Notas	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2019	31/12/2018
<b>Ativo circulante</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	4	93	43	3	128	2.792
Contas a receber	5	-	-	-	23.159	1.453
Itens a comercializar	6	4.208	10.110	10.110	-	27.777
Impostos a recuperar	-	5	2	-	89.938	108.240
Partes relacionadas	9	78	-	-	3	297
Lucros a receber	10	-	1.785	-	6.376	-
Despesas do exercício seguinte	-	-	-	-	-	39
Outros créditos	8	-	-	-	-	59
						1.473
						1357
						2.471
Total do ativo circulante		4.384	11.940	10.113	6.507	115.784
						139.130
						212.869
						235.018
<b>Ativo não circulante</b>						
Aplicações financeiras	4.b	1.767	70	-	-	1.981
Contas a receber	5	-	-	-	-	11.195
Depósitos judiciais	18	-	-	-	59	88
Partes relacionadas	9	45	181	215	114	44
Lucros a receber	10	3.388	3.535	2.610	-	-
Outros créditos	8	240	50	-	-	363
						286
						211
						249
Adiantamentos devolução quota capital	7	-	-	-	26.361	20.332
Investimentos	11	44.386	50.923	56.740	58.109	1.596
Adiantamento futuro aumento de capital	12	1.967	1.117	5.298	6.132	1.571
Propriedade para investimento	13	3.121	3.151	3.076	3.190	20.462
Inobilizado	-	27	32	38	46	27
						21.226
						32
						38
Total do ativo não circulante		54.940	59.059	67.977	67.979	62.078
						60.124
						74.907
						72.926
Total do ativo		59.324	70.999	78.990	74.098	177.862
						199.554
						287.876
						307.944

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**  
**Demonstrações financeiras individuais e consolidadas**  
 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**

Balancos patrimoniais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e 1º de janeiro de 2017

(Em milhares de reais)

**PASSIVO**

Notas	Consolidado					
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2019	31/12/2018
<b>Passivo circulante</b>						
Fornecedores	14	63	51	146	17	7.071
Emprestimos e financiamentos	15	2.883	3.298	773	-	2.83
Obrigações fiscais	16	20	11	13	13	2.031
Obrigações sociais e trabalhistas	-	-	-	-	14	4
Adestramentos de clientes	17	-	-	-	12.468	77
Partes elecionadas	9	4.482	12.25	8.942	7.454	6.148
Lucros a distribuir	19	-	-	-	1.646	5.173
Outras obrigações	-	-	-	-	28	7.576
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>7.448</b>	<b>15.495</b>	<b>9.874</b>	<b>7.184</b>	<b>19.040</b>
Passivo não circulante						
Emprestimos e financiamentos	15	6.216	2.040	5.293	6.045	13.566
Obrigações fiscais	16	-	-	-	-	677
Partes elecionadas	9	9.061	9.943	16.568	6.825	10.066
Provisão para perda de investimento	11	761	525	426	-	22.813
Adestramento para futuro aumento de capital	12	-	-	-	4.341	-
Provisão para contingências	18	271	42	22	10	2.154
Credores de investimentos	20	564	588	600	650	564
Outras obrigações	-	14	-	-	8	12
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>16.887</b>	<b>13.138</b>	<b>22.909</b>	<b>13.553</b>	<b>34.142</b>
Patrimônio líquido						
Capital social	22	10.871	10.871	9.971	10.871	10.871
Adestramento para futuro aumento de capital		7.134	5.797	-	7.134	5.797
Transação de capital		224	224	-	224	224
Reserva de lucros		16.760	25.484	34.212	42.205	34.212
<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		<b>34.989</b>	<b>42.376</b>	<b>45.307</b>	<b>53.076</b>	<b>42.376</b>
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	76.320	76.499
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>34.989</b>	<b>42.376</b>	<b>45.307</b>	<b>53.076</b>	<b>42.376</b>
Participação de acionistas não controladores		-	-	-	76.320	76.499
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>59.224</b>	<b>70.989</b>	<b>78.050</b>	<b>77.862</b>	<b>199.554</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>59.224</b>	<b>70.989</b>	<b>78.050</b>	<b>77.862</b>	<b>199.554</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**  
 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**

**Demonstrações dos resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017**

(Em milhares de reais)

Notas	Controladora			Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018
<b>Receita operacional líquida</b>					
Custo iniciais vendidos	24	219	205	200	37.716
Lucro bruto	25	219	205	200	(29.942)
				7.874	10.640
					39.501
<b>Despesas (receitas) operacionais</b>					
Despesas gerais e administrativas	26	(395)	(137)	(53)	(6.679)
Despesas tributárias	26	(38)	(10)	-	(1.113)
Resultado de equivalência patrimonial	11	(1.878)	(1.341)	5.021	-
Outras receitas (despesas) operacionais	27	99	709	283	(626)
Lucro operacional líquido antes das receitas e despesas financeiras		(1.993)	(574)	5.451	(544)
					(251)
					26.395
<b>Resultado financeiro líquido</b>					
Receitas financeiras	28	6	19	7	1.931
Despesas financeiras		(737)	(1.511)	(1.502)	(2.633)
Lucro antes do IR e CSLL		(2.724)	(2.086)	3.956	(1.246)
					1.490
					22.372
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>					
Imposto de renda e contribuição social - corrente					
Imposto de renda e contribuição social - diferido					
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>					
Lucro líquido (prejuízo) atribuível a:					
Participação dos acionistas controladores		-	-	-	(2.743)
Participação dos acionistas não controladores		-	-	-	672
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		(2.743)	(2.087)	3.938	(2.071)
					12
					20.984
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício por ação - R\$</b>					
		(0.25)	(0.19)	0.36	

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## **CFL Participações e Incorporações Ltda.**

### **Demonstrações dos resultados abrangentes para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017**

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2017	2019
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>	(2.743)	(2.087)	3.938	(2.071)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<u><u>(2.743)</u></u>	<u><u>(2.087)</u></u>	<u><u>3.938</u></u>	<u><u>(2.071)</u></u>
				12
				<u><u>20.984</u></u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**  
 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017**

(Em milhares de reais)

Notas	Capital social	Transações de capital	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores		Participação de acionistas não controladoras	Total do patrimônio líquido
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2017</b>									
Aumento de capital	22	900	-	900	42.205	-	53.076	108.814	161.880
Lucros distribuídos	-	-	-	(900)	-	-	-	4.859	4.859
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	(11.931)	-	(11.931)	(39.970)	(51.901)
Transação de capital na aquisição de quotas	-	-	224	-	-	3.938	3.938	17.046	20.984
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	-	3.938	(3.938)	224	-	224
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>10.871</b>	<b>224</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.212</b>	<b>-</b>	<b>45.307</b>	<b>90.749</b>	<b>136.056</b>
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	2.640
Lucros distribuídos	-	-	-	-	(6.641)	-	(6.641)	(14.019)	(20.680)
Alienação de investida	-	-	-	-	-	-	-	(4.970)	(4.970)
Adiantamento para futuro aumento de capital	22	-	-	5.787	-	-	-	5.787	5.787
Reajuste do exercício	-	-	-	-	-	(2.087)	(2.087)	-	-
Absorção de prejuízos	-	-	-	-	(2.087)	2.087	-	2.089	12
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>10.871</b>	<b>224</b>	<b>-</b>	<b>5.787</b>	<b>25.484</b>	<b>-</b>	<b>42.376</b>	<b>76.499</b>	<b>118.875</b>
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	2.225
Lucros distribuídos	-	-	-	-	(5.981)	-	(5.981)	(4.076)	(10.057)
Adiantamento para futuro aumento de capital	22	-	-	1.337	-	-	-	1.337	-
Reajuste do exercício	-	-	-	-	-	(2.743)	(2.743)	-	(2.071)
Absorção de prejuízos	-	-	-	-	(2.743)	2.743	-	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>10.871</b>	<b>224</b>	<b>-</b>	<b>7.134</b>	<b>16.760</b>	<b>-</b>	<b>34.989</b>	<b>75.320</b>	<b>110.309</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**  
 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	Controladora			Consolidada		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>						
<b>Lucro antes do IRe CSLL</b>	(2.743)	(2.087)	3.938	(2.071)	12	20.984
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividade operacional:</b>						
Depreciações	5	7	7	5	7	7
Provisões para contingências	229	20	12	229	565	1.436
Provisão para perda de investimento	237	98	426	-	-	-
Equivalência patrimonial	1.878	1.341	(5.021)	-	-	-
PCLD	-	-	-	-	-	391
APV/ clientes	-	-	-	67	-	-
Ajuste a valor justo	30	(75)	114	765	(516)	357
Juros incorridos	824	802	1.218	2.270	2.268	6.973
Custo de alienação de investimento	-	259	-	-	259	-
<b>Redução (aumento) nos ativos operacionais</b>						
Contas a receber	-	-	-	4.065	53.934	7.493
Imóveis a comercializar	5.902	-	(10.110)	18.802	32.961	524
Impostos a recuperar	(3)	(2)	3	(110)	124	(52)
Depósitos judiciais	-	-	-	29	(16)	10
Outros créditos	1.256	467	(875)	1.384	(592)	1.013
Despesas do exercício seguinte	-	-	-	(39)	-	-
<b>Aumento (redução) nos passivos operacionais</b>						
Fornecedores	12	(95)	129	(7.364)	6.562	(1.672)
Obrigações fiscais	9	(2)	-	(581)	(2.049)	666
Obrigações sociais e trabalhistas	-	-	-	10	(73)	(60)
Adiantamentos de clientes	-	-	-	6.320	(16.102)	(11.352)
Provisão garantia pós obra	-	-	-	-	-	-
Provisões de contingência	-	-	-	(2.265)	-	-
Outras obrigações	14	-	(8)	(36)	34	(1.275)
<b>Caixa líquido proveniente das (utilizado nas) atividades operacionais</b>	<b>7.650</b>	<b>733</b>	<b>(10.167)</b>	<b>21.480</b>	<b>77.378</b>	<b>25.443</b>
<b>Fluxos de caixa de atividades de investimentos</b>						
Credores investimentos	(25)	(12)	(50)	(24)	(12)	(50)
Aplicação financeira	(1.697)	(70)	-	4.017	1.479	6.872
Alienação de investimento	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital em investidas	(20)	(1.169)	(4.432)	-	-	-
Propriedade para investimento	-	-	-	(1)	-	-
Imobilizado	-	-	1	5	6	8
Adiantamento para futuro aumento de capital	1.337	5.797	-	-	-	-
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos</b>	<b>(405)</b>	<b>4.546</b>	<b>(4.481)</b>	<b>3.997</b>	<b>1.473</b>	<b>6.830</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>						
Aumento de capital	-	-	-	2.225	2.640	4.859
Transações de capital	-	-	224	-	-	224
Lucros distribuídos	(5.981)	(6.641)	(11.931)	(16.207)	(31.358)	(32.861)
Lucros recebidos	5.166	2.158	9.087	-	-	-
Lucros a distribuir	-	-	-	-	-	-
Adiantamentos devolução quota capital	-	-	-	(6.029)	(178)	(6.998)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital - Ativo	(850)	4.181	834	(67)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital - Passivo	-	-	-	(166)	(22.148)	2.338
Partes relacionadas - Ativo	58	34	6.275	138	778	7.200
Partes relacionadas - Passivo	(8.525)	(3.442)	11.231	(6.274)	(14.887)	25.053
Empréstimos - Adições	8.887	0	501	16.236	0	26.858
Empréstimos - Pagamentos	(5.293)	(727)	(480)	(13.038)	(12.972)	(58.543)
Empréstimos - Juros pagos	(657)	(802)	(1.218)	(956)	(802)	(3.646)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b>	<b>(7.195)</b>	<b>(5.239)</b>	<b>14.523</b>	<b>(24.138)</b>	<b>(78.927)</b>	<b>(35.516)</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>						
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>50</b>	<b>40</b>	<b>(125)</b>	<b>1.339</b>	<b>(76)</b>	<b>(3.243)</b>
No início do exercício	43	3	128	1.453	1.529	4.772
No final do exercício	93	43	3	2.792	1.453	1.529
<b>50</b>	<b>40</b>	<b>(125)</b>	<b>1.339</b>	<b>(76)</b>	<b>(3.243)</b>	

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**  
 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**

Demonstrações dos valores adicionados para os  
 exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Receitas</b>						
Receita de imóveis vendidos	227	213	206	39.729	38.112	114.358
(-) Deduções de vendas	(8)	(8)	(6)	(2.013)	(2.109)	(4.786)
	219	205	200	37.716	36.003	109.572
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>						
Custo de imóveis vendidos	-	-	-	(29.842)	(25.363)	(70.071)
Serviços de terceiros	(135)	(76)	(32)	(1.526)	(419)	(893)
Outras despesas operacionais	99	709	283	(626)	1.154	40
	(36)	633	251	(31.994)	(24.628)	(70.924)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>183</b>	<b>838</b>	<b>451</b>	<b>5.722</b>	<b>11.375</b>	<b>38.648</b>
<b>Retenções</b>						
Depreciações e amortizações	(5)	(7)	(7)	(5)	(7)	(7)
<b>Valor líquido produzido pela entidade</b>	<b>178</b>	<b>831</b>	<b>444</b>	<b>5.717</b>	<b>11.368</b>	<b>38.641</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>						
Resultado de equivalência patrimonial	(1.878)	(1.341)	5.021	-	-	-
Receitas financeiras	6	19	7	1.931	4.895	3.865
	(1.872)	(1.322)	5.028	1.931	4.895	3.865
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>(1.694)</b>	<b>(491)</b>	<b>5.472</b>	<b>7.648</b>	<b>16.263</b>	<b>42.506</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>						
Pessoal e encargos (exceto INSS)	255	54	14	5.148	11.079	11.384
Impostos, taxas e contribuições (inclusive INSS)	57	31	18	1.938	2.018	2.250
Juros e encargos financeiros	737	1.511	1.502	2.633	3.154	7.888
Prejuízo retido do exercício	(2.743)	(2.087)	3.938	(2.071)	12	20.984
	(1.694)	(491)	5.472	7.648	16.263	42.506

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

# Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais)

## 1. Contexto operacional

A CFL Participações e Incorporações Ltda. (“Companhia” ou “controladora”), atualmente denominada CFL INC PAR S.A., possui sede na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2825/1008, na cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, cujas atividades foram iniciadas em junho de 2006.

A Companhia, por meio de suas controladas, as quais estão relacionadas com suas respectivas participações na Nota Explicativa no 11, mantém preponderantemente caracterizadas as seguintes operações em seu objeto social: (a) compra e venda de imóveis; (b) incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; e (c) participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

A administração da Companhia apresenta, através destas demonstrações financeiras, seus resultados anuais e de suas controladas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017. Em 2019, observamos uma retomada no setor imobiliário na região Sul, com forte demanda pelos produtos CFL.

Tendo em vista essa demanda e em linha com o plano de negócios para os próximos anos, a Companhia possui projetos em desenvolvimento e em fase avançada de aprovação, que serão lançados e tem potencial para entregar resultados em linha com o histórico da Companhia, com elevado retorno sobre o capital investido. Mantendo o foco neste modelo, a Companhia segue seu planejamento com vistas a iniciar um novo ciclo de crescimento.

### a) **Impactos do COVID-19 - (conforme requerido pelos Ofícios-Circulares/CVM/SNC/SEP/no. 02/2020 e 03/2020)**

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS), relacionada ao novo Coronavírus (COVID-19) que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, a Companhia informa que vem tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e à continuidade das operações e dos negócios.

Destacamos a seguir as principais análises e ações da Companhia sobre o impacto do COVID-19:

**a. Necessidade de provisão para perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”)**

A Administração não identificou, até a data de aprovação das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a existência de *impairment* em seus terrenos para futura incorporação, uma vez que todos os ativos constantes no acervo do landbank possuem alto grau atratividade, distinção comercial e valor agregado, propiciando consequentemente a manutenção das previsões de margem e rentabilidade nos respectivos estudos de viabilidade.

**b. Análise de eventuais perdas de crédito e provisão para distrato**

Em relação às unidades vendidas, em fase de obra, a Companhia não apresentou um volume representativo de distratos com clientes ou deterioração da qualidade de sua carteira de recebíveis.

A Administração analisou o potencial risco relacionado à inadimplência de seus clientes diante deste cenário desafiador e sem precedentes e constatou a ausência de inadimplência a partir do mês de março de 2020, tendo havido somente uma baixíssima incidência de clientes na busca de dilação de prazo de pagamento de parcelas com vencimentos nos primeiros meses da decretação da pandemia, tendo em vista à perda temporária de liquidez e, logo voltou à normalidade, não persistindo mais essa situação.

**Adoção das medidas provisórias e portarias emitidas**

A Administração da Companhia avaliou as medidas provisórias e as portarias emitidas, e decidiu adotar de redução e/ou suspensa de carga horária para os profissionais da área Administrativa, para as obras não foram adotados os efeitos das medidas provisórias, a carga horária somente foi reduzida em atendimento as normas estabelecidas pelas respectivas autoridades municipais.

**c. Extensão das causas e efeitos do Covid-19**

Ainda é incerto prever a extensão dos danos causados e a serem eventualmente incorridos em decorrência das paralizações determinadas pelos governos estaduais e municipais nos canteiros de obras na cidade de Porto Alegre- RS e na cidade de Florianópolis. Em Porto Alegre, as obras foram paralisadas inicialmente no período de 20 de março de 2020 a 22 de abril 2020. A partir de então as obras foram liberadas, mas com restrições de horário e limitações de operários. A partir de 26 de junho de 2020 as obras em Porto Alegre, da empresa Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., foram novamente paralisadas por decreto, persistindo a indefinição de liberação até o presente momento. Na cidade de Florianópolis as obras foram paralisadas tão somente no período de 17 a 30 de março de 2020.

**d. Plano de negócio**

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, a Companhia não efetuou nenhuma alteração no orçamento para os exercícios de 2020 e 2021, mantendo íntegras as datas já previstas de lançamentos dos empreendimentos, uma vez que, com base nos impactos havidos até a aprovação das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas, percebeu que os mesmos não são representativos no curto e médio prazos, até porque considera-se que o valor dos ativos imobiliários mantém-se íntegros independentemente do fator temporal

Além disso, a Companhia tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando à manutenção do caixa em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, não se constatou pressões no caixa para os próximos 12 meses.

A Companhia acompanhará os efeitos da pandemia nos próximos meses e registrará os ajustes necessários nas informações financeiras intermediárias ou demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas quando forem constatados e de substancial importância.

A Companhia está monitorando todas as evoluções e tomando medidas mitigatórias para garantir a segurança de todos os seus *stakeholders*. As iniciativas têm como objetivo garantir a saúde de todos os nossos colaboradores (terceiros ou não), em obras e escritórios e, consequentemente da integralidade da sua estrutura operacional. O plano de ação da Companhia visa contribuir para a diminuição da curva de crescimento do COVID-19 no Brasil, com o objetivo de evitar o colapso no sistema de saúde e poder dar atendimento eficaz nos casos mais graves. A sensibilidade da Companhia nas medidas implementadas ajudou sobretudo a preservação do fluxo de caixa, bem como dos contratos com seus clientes e fornecedores.

Entre outras iniciativas tomadas pela Companhia, podemos destacar:

- Nas obras:
  - Distribuição de máscaras e disponibilização de álcool gel;
  - Aferição de temperatura;
  - Redução em 50% da capacidade de cremalheiras e elevadores;
  - Redução em 50% nos refeitórios;
  - Orientação através dos técnicos de segurança dos procedimentos de prevenção.
- No escritório/corporativo:
  - Ampla adoção do *home office*, sendo mandatória para grupos de riscos, e respeitando a carga horária diária, além de protocolos, materiais e tecnologias para o perfeito funcionamento dele;

## 2. Apresentação das demonstrações e as principais políticas contábeis

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (para a controladora) e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards – IFRS*”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM (para a controladora e consolidado). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.14, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Em 21 de agosto de 2020, a Administração da Companhia autorizou a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

### 2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas pela Administração da Companhia considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto as propriedades para investimento e instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo.

## 2.3. Base de consolidação e investimentos em controladas

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

### a) Empresas controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico nas quais a Companhia tem o direto de **(i)** dirigir as atividades relevantes; **(ii)** exposição, ou direitos, aos retornos variáveis da sua participação na investida; e **(iii)** capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor).

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

### b) Investidas com influência significativa

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo do exercício até a data em que a influência significativa deixa de existir.

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**  
 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em controladas e coligadas com influência significativa são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial, conforme entidades listadas a seguir:

	Participações avaliadas pelo método da equivalência patrimonial			2019			2018			2017			2016		
	Participação	Cotas	Participação	Cotas	Participação	Cotas	Participação	Cotas	Participação	Cotas	Participação	Cotas	Participação	Cotas	Participação
<b>Controladas</b>															
AGC2 Participações Ltda.	99,90%	626.182	-	-	-	-	90,00%	90.000	90,00%	90.000	90,00%	90.000	90,00%	90.000	
Al Mare Incorp. Imobiliária Ltda.	90,00%	90.000	90,00%	90.000	99,90%	2.897.100	99,90%	2.897.100	99,90%	2.897.100	99,90%	2.897.100	99,90%	2.897.100	
Bastian & Mundstock Part. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	-	30,00%	2.130.000	30,00%	-	-	-	-	-	
Bela Vista Incorp. Imobiliária Ltda.	20,00%	1.096.000	20,00%	1.096.000	20,00%	1.096.000	20,00%	1.096.000	20,00%	1.096.000	20,00%	1.096.000	20,00%	1.096.000	
Búzios Incorp. Imobiliária Ltda.	31,73%	6.667.000	31,73%	6.647.000	29,83%	6.080.000	29,83%	6.080.000	29,83%	6.080.000	29,83%	6.080.000	29,83%	6.080.000	
Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda.	50,00%	7.350.000	50,00%	7.350.000	50,00%	7.350.000	50,00%	7.350.000	50,00%	7.350.000	50,00%	7.350.000	50,00%	7.350.000	
CG 258 Incorp. Imobiliária Ltda.	99,90%	5.539.646	99,90%	5.539.646	99,99%	6.165.828	99,90%	6.165.828	99,90%	6.165.828	99,90%	6.165.828	99,90%	6.165.828	
CG 700 Incorp., Adm. e Locação Imóveis Própios Ltda	99,99%	3.999.600	99,99%	3.999.600	99,99%	3.999.600	99,99%	3.999.600	99,99%	3.999.600	99,99%	3.999.600	99,99%	3.999.600	
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	20,00%	1.586.028	20,00%	1.586.028	20,00%	1.586.028	20,00%	1.586.028	20,00%	1.586.028	20,00%	1.586.028	20,00%	1.586.028	
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	15,56%	929.669	24,77%	929.669	33,10%	842.735	26,27%	842.735	26,27%	842.735	26,27%	842.735	26,27%	842.735	
SCP Marechal Andrea	20,00%	822.100	20,00%	822.100	20,00%	822.100	20,00%	822.100	20,00%	822.100	20,00%	822.100	20,00%	822.100	
Marítima Incorp. Imobiliária Ltda.	90,00%	9.000	90,00%	9.000	90,00%	9.000	90,00%	9.000	90,00%	9.000	90,00%	9.000	90,00%	9.000	
Nilo Country Empres. Imobiliários Ltda.	50,00%	5.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
P Chaves Barcelos Incorp. Imob. Ltda.	10,00%	420.000	10,00%	420.000	10,00%	420.000	10,00%	420.000	10,00%	420.000	10,00%	420.000	10,00%	420.000	
Personalité Bela Vista Ltda.	15,00%	1.418.694	15,00%	1.418.694	15,00%	1.418.694	15,00%	1.418.694	15,00%	1.418.694	15,00%	1.418.694	15,00%	1.418.694	
Soledade Lajeado Part. Imob. Ltda.	20,00%	3.701.420	20,00%	3.701.420	20,00%	3.701.420	20,00%	3.701.420	20,00%	3.701.420	20,00%	3.701.420	20,00%	3.701.420	
Super Quadra J Europa Inc. Imob. Ltda.	5,00%	165.000	5,00%	165.000	5,00%	165.000	5,00%	165.000	5,00%	165.000	5,00%	165.000	5,00%	165.000	
The Place Part. Imobiliárias Ltda.	25,00%	1.303.250	25,00%	1.303.250	25,00%	1.303.250	25,00%	1.303.250	25,00%	1.303.250	25,00%	1.303.250	25,00%	1.303.250	
<b>Coligada</b>															
Square Garden SCP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

#### **Investidas da Companhia**

- **AGC2 Participações Ltda.:** a sociedade tem por objeto social as atividades de: **a)** administração de imóveis próprios; **b)** aluguel de imóveis próprios, residenciais e não-residenciais; **c)** compra e venda de imóveis próprios; e **d)** participação em outras sociedades. A partir de julho de 2020 esta sociedade não faz mais parte do Grupo (vide Nota Explicativa nº 34 – Eventos Subsequentes).
- **AI Mare Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial na Praia de Jurerê V, distrito de Canasvieiras, na cidade de Florianópolis/SC, obra concluída em 2016;
- **Bastian & Mundstock Participações Imobiliárias Ltda.:** a sociedade tem por objeto social as atividades de: **a)** participação societária em outras empresas, exceto nas de responsabilidade solidária; e **b)** compra, venda e administração de imóveis próprios. Encerrou suas operações em 22 de novembro de 2019;
- **Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial na Rua Comendador Rheingantz, esquina Avenida Carlos Trein Filho, na cidade de Porto Alegre/RS, denominado residencial “VOGA BELA VISTA”, obra em construção, com previsão de conclusão em dezembro de 2020;
- **Búzios Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial na Praia de Jurerê V, distrito de Canasvieiras, na cidade de Florianópolis/SC, obra concluída em 2016;
- **Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda.:** incorporação residencial e comercial no Bairro Exposição, sítio em Caxias do Sul/RS, obra concluída em 2017;
- **CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação comercial situado à Avenida Carlos Gomes, 258, na cidade de Porto Alegre/RS, constituídos pelas unidades autônomas do empreendimento comercial “CAPITAL TOWER”, obra concluída em 2018. A partir de junho de 2020 esta sociedade não faz mais parte do Grupo (vide Nota Explicativa nº 34 – Eventos Subsequentes).
- **CG 700 Incorporação, Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda.:** incorporação comercial denominado “Platinum Tower”, em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2013. A partir de junho de 2020 esta sociedade não faz mais parte do Grupo (vide Nota Explicativa nº 34 – Eventos Subsequentes).
- **JAY Participações Imobiliárias Ltda.:** incorporação residencial no Loteamento Praia de Jurerê III, na cidade de Florianópolis, SC, obra concluída em 2013;
- **LPI Incorporação e Participação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial localizado na Rua Portugal nº 680 e pela Rua Iracema nº 170, sítio em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2015;
- **Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial do Loteamento Praia de Jurerê, sítio em Jurerê, distrito de Canasvieiras, na cidade de Florianópolis, SC, constituídos pelas unidades autônomas do empreendimento residencial “VITRA”, obra em construção, com previsão de conclusão em outubro de 2020;
- **Nilo Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.:** incorporação residencial e comercial com sítio em Porto Alegre/RS. Previsão de lançamento em 2021;
- **P Chaves Barcelos - Incorporação Imobiliária SPE Ltda.:** incorporação residencial localizado na Rua Pedro Chaves Barcelos em sítio em Porto Alegre/RS. Previsão de lançamento em 2021;
- **Personalite Bela Vista Participações e Incorporações Ltda.:** incorporação residencial denominado “Personalite Bela Vista”, sítio em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2012;
- **Soledade Lajeado Empreendimento Imobiliário Ltda.:** incorporação residencial na Avenida Soledade e na Avenida Lajeado, sítio em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2015;

- **Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial na Avenida Ferdinand Kisslinger, 300 e 380 sitos em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2017;
- **The Place Participações Imobiliárias Ltda.:** incorporação residencial na zona urbana da Cidade de Porto Alegre/RS, denominado “Residencial The Place”, obra concluída em 2013.
- **Square Garden SCP:** futura incorporação residencial na zona urbana da Cidade de Florianópolis/SC.

## 2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da controladora.

A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

## 2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras individuais e consolidadas., envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- a) **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.14;
- b) **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas investidas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;
- c) **Valor justo de instrumentos financeiros:** quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros;
- d) **Provisões para garantia:** mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos;

- e) **Perdas esperadas com créditos de clientes e provisão para distratos:** a Companhia mensura a provisão para perdas com créditos de clientes e provisão para distratos com base em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: **(a)** atrasos no pagamento das parcelas; **(b)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada. Tais premissas são revisadas tempestivamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos; Dessa forma, as perdas esperadas com créditos de clientes são constituídas, quando necessárias, sendo que, para os saldos de contas a receber de clientes oriundos da venda de unidades imobiliárias concluídas e/ou não concluídas, a Companhia constitui provisão para perda esperada dos créditos para os quais não existe a garantia real de retomada dos imóveis em seu favor. Relativamente aos distratos, a Companhia constitui provisão baseada pontualmente na análise de cada contrato, contemplando o perfil e o histórico de pagamentos até então efetuados pelo promitente comprador, levando em conta também e, especialmente, à questão relativa ao saldo a receber correspondente ao preço do respectivo contrato. Cabe destacar que a Companhia ao longo de sua trajetória tem empregado política de venda extraordinariamente assertiva tendo em vista, principalmente, pela forma rígida e criteriosa na análise de crédito previamente elaborada para fins de aprovação de venda e, além disso, é extremamente exigente quanto às condições de pagamento estabelecidas no contrato, tanto que, até a entrega das chaves o promitente comprador solva pelo menos 60% do respectivo preço;
- f) **Impostos:** a Companhia e suas controladas poderão eventualmente ser fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais de tributos do trabalho, da previdência e do meio ambiente, não sendo crível saber de antemão da possibilidade de haver autuação. No entanto, na hipótese de eventualmente haver alguma autuação, a Companhia bem como no caso de controladas, se reserva no direito de implementar todas as medidas cabíveis para a defesa de seus interesses, tanto nas esferas administrativas como nas esferas judiciais e, jamais medindo esforços para o alcance dos seus objetivos;
- g) **Avaliação do valor recuperável dos ativos:** a Companhia e suas controladas avaliam eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (*"Impairment"*), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: "Imóveis a comercializar" e "Imobilizado".
- h) **Mensuração do valor justo de propriedades para investimento:** uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes condecoradas e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (CPC 46) para avaliações de nível 3.

#### **Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento**

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou a metodologia abaixo:

#### **Comparativos diretos de dados de mercado**

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Na avaliação da Administração, para a data do balanço não existem situações passíveis de adoção de julgamentos e estimativas significativas.

### **3. Principais práticas contábeis**

#### **3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

#### **3.2. Instrumentos financeiros**

##### **a. Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração**

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por Meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

##### **b. Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração**

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

##### **c. Ativos e passivos financeiros não derivativos – reconhecimento e despreconhecimento**

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação, quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia despreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia despreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

**(i) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de *hedge***

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

### **3.3. Contas a receber de clientes**

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 5.

### **3.4. Imóveis a comercializar**

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado, de acordo com as vendas das unidades.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas no empreendimento, seu custo é apurado com base no valor justo das unidades (preço à vista na data do lançamento) que serão entregues em pagamento.

### **3.5. Investimentos**

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando o método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido da Companhia na investida), a Companhia deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

### **3.6. Imobilizado**

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil.

### **3.7. Provisão para contingências**

A provisão para contingências é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa.

Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos aos problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Companhia. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente aos desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

### **3.8. Propriedades para investimento**

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo em todo período e refletem as condições de mercado na data do balanço.

O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício na rubrica de “outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico-futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

### **3.9. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes**

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes – permuta.

As contas a pagar por aquisição de terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutes de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.14.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.14.

### **3.10. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes**

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### 3.11. Imposto de renda e contribuição social

#### **Correntes**

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 3.14. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido, além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação para utilização do Regime Especial de Tributação (RET).

A Companhia adota o critério de apuração pelo presumido, segundo o qual este é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. As sociedades de propósitos específicos são optantes do lucro presumido conjugado com o Regime Especial de Tributação (RET), em que o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se às taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

Conforme a Lei nº 10.931/2004, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET) e alterações posteriores, a Companhia optou por submeter suas investidas ao patrimônio de afetação. Esta opção é irretratável e irrevogável. Os encargos referentes ao imposto de renda, contribuição social, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e Programa de Integração Social (PIS) são calculados à razão de 4% (quatro por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida. Anteriormente à Lei nº 13.970, as receitas de vendas de incorporação imobiliária posteriores a conclusão da obra e as receitas que não eram provenientes à incorporação imobiliária, eram tributadas segundo as alíquotas aplicáveis sobre o lucro presumido. A partir da alteração incluída pela Lei nº 13.970, de dezembro de 2019 no Art. 11-A, o regime especial de tributação previsto nesta Lei é aplicado até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado no cartório de imóveis competente, independentemente da data de sua comercialização e, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato.

### 3.12. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.14, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

### 3.13. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

A Companhia, por meio de suas investidas, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas, considerando como taxa de desconto a média ponderada das captações do consolidado nos períodos de fechamento. Dessa taxa média desconta-se a projeção de inflação (IPCA) do período de referência. O resultado é a taxa de juros “efetiva” descontada já líquida da inflação. Compara-se a taxa média efetiva da Companhia com a “média aritmética simples” da taxa de juros efetiva das Notas do Tesouro Nacional – série B (NTN-B), entre as duas define-se a maior como taxa para aplicação do cálculo do ajuste a valor presente.

### 3.14. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

#### **Receita com venda de imóveis**

A Companhia adotou a NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para a Companhia.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

A receita é mensurada pelo valor que reflete a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **1)** identificação do contrato; **2)** identificação das obrigações de desempenho; **3)** determinação do preço da transação; **4)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **5)** reconhecimento da receita.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Os contratos de venda da Companhia e suas investidas são firmados no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto às instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média-alta e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção pelo menos 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma Instituição Financeira (IF) o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realiza-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos na NBC TG 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita tiver seus critérios atendidos:

Etapas	Critérios atendidos
<b>1ª etapa:</b> identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Possuem substância comercial;</li> <li>• É provável o recebimento da contraprestação;</li> <li>• Os diretos e condições de pagamento podem ser identificados;</li> <li>• Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.</li> </ul>
<b>2ª etapa:</b> identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
<b>3ª etapa:</b> determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
<b>4ª etapa:</b> alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
<b>5ª etapa:</b> reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos e financiamentos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos, financiamentos e débêntures compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecida no resultado.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

#### **Provisão para distratos**

A Companhia, suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Consequentemente, a Companhia constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: i) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras. Para a base de contratos encontrada ii) suspender o reconhecimento da receita dos contratos com clientes, iii) estornar o total das receitas reconhecidas até então, iv) estornar o total dos custos dos imóveis vendidos reconhecidos no resultado até então, v) reclassificar o montante da indenização por distratos, referente à parcela retida pela incorporadora sobre os pagamentos efetuados pelo cliente, para uma rubrica distinta de receita.

#### **Operações de permuta**

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutes são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos acima.

### **3.15. Avaliação do valor recuperável de ativos**

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

### **3.16. Receitas e despesas financeiras**

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”) reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

### **3.17. Informação por segmento**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia considerando-se segmentos de incorporação imobiliária.

### **3.18. Benefícios a empregados**

Os salários e benefícios concedidos aos empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros) e remunerações variáveis conforme critério da Administração.

Esses benefícios são registrados no resultado do exercício à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada ou plano de aposentadoria, nem plano de remuneração baseada em ações.

### **3.19. Lucro (prejuízo) básico e diluído por cota**

Até o final do exercício social de 2019, a Companhia era constituída na forma de empresa limitada. Por esse motivo, o resultado básico por cotas é calculado considerando os lucros (ou prejuízos, quando aplicável) do período atribuível aos cotistas, sobre a média ponderada das cotas em circulação no exercício social.

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia não possuía instrumentos de dívida ou direito conversíveis em cotas de capital. Portanto, nos citados exercícios sociais, os resultados básico e diluído por cota se equivalem.

### **3.20. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)**

A Companhia elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, enquanto que para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pela Companhia e suas controladas, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

### 3.21. Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no período

#### Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2018:

##### **IFRS 9 – “Instrumentos Financeiros (NBC TG 48)”**

Em 2014 foi emitida, pelo IASB, a versão final da IFRS 9 Instrumentos Financeiros (NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros), que substitui a IAS 39 –“Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração” (NBC TG 38 – “Instrumentos Financeiros”) e todas as versões anteriores da IFRS 9. A nova norma reúne os três aspectos do projeto de contabilização de instrumentos financeiros: classificação e mensuração, redução ao valor recuperável do ativo e contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*).

A IFRS 9 está em vigor para períodos anuais com início a partir de 1º de janeiro de 2018 – data de adoção pela Companhia. Com exceção da contabilidade de *hedge*, faz-se necessária a aplicação retrospectiva (contudo, o fornecimento de informações comparativas não é obrigatório). A Companhia não efetuou reapresentação de informações comparativas.

As principais alterações da IFRS 9 são os novos critérios de classificação de ativos financeiros em três categorias (mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente, mensurados ao custo amortizado e mensurados ao valor justo por meio do resultado) dependendo da característica de cada instrumento e finalidade para quais foram adquiridos, podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente. Adicionalmente a norma traz um novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, sendo um modelo prospectivo de “Perdas de créditos esperadas”, em substituição ao modelo anterior de perdas incorridas, e flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de *hedge*.

As classificações de passivos financeiros permanecem os mesmos já previstos no IAS 39 (NBC TG 39) – “Instrumentos Financeiros”: apresentação, somente sendo incluídas regras relativas aos passivos financeiros mensurados ao valor justo, não aplicável para as operações mantidas pela Companhia.

###### **i) Classificação e mensuração**

As avaliações foram realizadas por meio da verificação do modelo de negócio adotado pela Companhia para gestão de seus ativos financeiros em detrimento às classificações estabelecidas pela IAS 39/NBC TG 38. Não foi identificado pela Companhia, ou por suas investidas, impactos significativos em seus balanços patrimoniais individuais ou consolidados ou no patrimônio líquido na aplicação dos novos requisitos de classificação e mensuração da IFRS 9.

Dessa forma, a Companhia continuou avaliando pelo valor justo todos os ativos financeiros anteriormente mantidos ao valor justo. Para os ativos mensurados ao custo amortizado, tais como contas a receber de clientes, foram avaliadas as características contratuais dos fluxos de caixa e se esses ativos são mantidos em modelo de negócio cujo objetivo seja captar fluxos de caixa contratuais que sejam representados exclusivamente por pagamento de principal e juros.

###### **ii) Redução ao valor recuperável**

Em relação à redução ao valor recuperável de ativos financeiros, a NBC TG 48 (IFRS 9) requer um modelo de perdas de crédito esperadas.

Após a análise da Administração da Companhia, optou-se por mensurar provisões para perdas com contas a receber por um valor igual a perda de crédito esperada para a vida inteira, onde concluiu-se que a adoção inicial dessa norma a partir de 1º de janeiro de 2018 não apresentou impactos relevantes na mensuração da provisão para perdas em contas a receber de clientes.

##### **IFRS 15 – “Receita de Contratos com Clientes (NBC TG 47)”**

A IFRS 15 (NBC TG 47 – “Receita de Contrato com Cliente”) foi emitida em maio de 2014, alterada em abril de 2016 e estabelece um modelo de cinco etapas para contabilização das receitas decorrentes de contratos com clientes. De acordo com a IFRS 15, a receita é reconhecida por um valor que reflete a contrapartida a que uma entidade espera ter direito em troca de transferência de bens ou serviços para um cliente, com base em cinco passos, já comentados anteriormente no item 3.14.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da empresa – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do saldo devedor por um banco privado ou pela própria empresa, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”.

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da empresa a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

As alterações estabelecem os critérios para mensuração e registro das vendas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que a empresa tenha direito na operação, considerando eventuais estimativas de perda de valor. A Companhia reconhece a receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do *“Percentage of Completion Method (POC)”*.

**Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2019:**

**NBC TG 06 (R2) – “Arrendamentos (IFRS 16)”**

A norma entrou em vigor para períodos anuais iniciando a partir de 1º de janeiro de 2019, substituindo a NBC TG 06 (R1) – “Operações de Arrendamento Mercantil (IAS 17)” e correspondentes interpretações. A NBC TG 06 (R2) dispõe que todo contrato de arrendamento mercantil, seja ele considerado operacional ou financeiro, deve ser contabilizado reconhecendo ativos e passivos envolvidos, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes.

Na data de início de um contrato de arrendamento, o arrendatário deve reconhecer um passivo relativo aos pagamentos de arrendamento (isto é, um passivo de arrendamento) e um ativo que representa o direito de utilizar o ativo subjacente durante o prazo de arrendamento (ou seja, o ativo de direito de uso). Os arrendatários serão obrigados a reconhecer separadamente a despesa de juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação sobre o ativo de direito de uso, sendo que a Companhia não recupera créditos de PIS e Cofins sobre o arrendamento. Os arrendatários também devem reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento, uma mudança nos pagamentos futuros do arrendamento como resultado da alteração de um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos). Em geral, o arrendatário irá reconhecer o valor da revisão do passivo de arrendamento como um ajuste do ativo de direito de uso.

A Companhia realizou um inventário dos contratos que poderiam conter um arrendamento, sendo que foram identificados apenas contratos de locação de computadores e impressoras. A Companhia optou por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento cujo prazo se encerre em 12 meses a partir da data da adoção inicial, e contratos de arrendamento cujo ativo objeto seja de baixo valor, como no caso dos contratos identificados. Os impactos dos contratos de arrendamento são considerados irrelevantes pela Companhia e estão registrados em despesas gerais e administrativas.

**INBC TG 22 – “Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro (IFRIC 23)”**

A Interpretação trata da contabilização dos tributos nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (NBC TG 32) e não se aplica aos tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes aos juros e multas associados aos tratamentos tributários incertos. A Interpretação aborda especificamente o seguinte: **(i)** se a empresa considera tratamentos tributários incertos separadamente; **(ii)** as suposições que a empresa faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais; **(iii)** como a empresa determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; **(iv)** como a empresa considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

**Pronunciamentos novos e ainda não adotados**

Outras normas e interpretações, relacionadas a seguir, foram alteradas e se tornarão efetivas para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2020:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS;
- Definição de um negócio (alterações pela NBC TG 15/IFRS 3);
- Definição de materialidade (emendas pela NBC TG 26/IAS 1 e NBC TG 23/IAS 8).

Na avaliação da Administração, tais alterações não deverão ter impacto significativo às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Bancos	17	-	-	531	21	178
Certificado de Depósito Bancário (a)	76	43	3	2.261	1.432	1.351
<b>Total</b>	<b>93</b>	<b>43</b>	<b>3</b>	<b>2.792</b>	<b>1.453</b>	<b>1.529</b>

- (a) As aplicações financeiras referem-se às aplicações em CDB e são remuneradas à taxa média de 0,94% em 2019, 0,96% em 2018 e 0,98% em 2017 da variação do Certificado de Depósito Interbancário-CDI. Referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos no fim de cada exercício.
- (b) Aplicações financeiras no longo prazo: Referem-se a aplicações financeiras que servem de garantia a determinados empréstimos.

**5. Contas a receber**

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Unidades em construção	-	-	-	3.397	-	-
Unidades concluídas	-	-	-	27.611	34.774	86.603
Cliente atualização	-	-	-	3.804	4.103	6.748
(-) Perda esperada de créditos				(391)	(391)	(391)
Ajuste a Valor Presente (AVP)	-	-	-	(67)	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.354</b>	<b>38.486</b>	<b>92.420</b>
Ativo circulante	-	-	-	23.159	27.777	67.826
<b>Ativo não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.195</b>	<b>10.709</b>	<b>24.594</b>

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), acrescidos normalmente de juros compensatórios no intervalo de 6,17% ao ano até 12% ao ano.

O efeito do AVP no resultado consolidado foi de R\$ 67 em 2019, para os anos de 2017 e 2018 os valores de adiantamento realizados pelos clientes superaram o contas a receber das unidades em construção. A taxa de descontos utilizada em 2019 foi de 3,68% a.a.

A segregação de contas a receber de clientes por vencimento está assim representada:

	Controladora			Consolidado		
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<b>Vencidas</b>						
Até 60 dias	-	-	-	731	1.107	1.481
De 61 a 90 dias	-	-	-	932	757	115
De 91 a 180 dias	-	-	-	401	509	493
Acima de 180 dias	-	-	-	1.523	1.788	2.178
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.587</b>	<b>4.161</b>	<b>4.267</b>
<b>A vencer</b>						
Até 01 ano	-	-	-	16.690	23.945	64.558
Acima de 01 a 03 anos	-	-	-	12.283	10.410	22.448
Acima de 03 anos	-	-	-	2.251	361	1.537
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31.224</b>	<b>34.716</b>	<b>88.543</b>
<b>Perda esperada de créditos</b>						
Perda esperada de créditos	-	-	-	(391)	(391)	(391)
Ajuste a valor presente	-	-	-	(67)	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(458)</b>	<b>(391)</b>	<b>(391)</b>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.354</b>	<b>38.486</b>	<b>92.420</b>

Em fevereiro de 2020, ocorreu um acordo onde um cliente optou por realizar uma troca da unidade vendida, o que resultou na baixa de R\$ 1.270, do total de títulos vencidos em 31 de dezembro de 2019.

Com base no histórico de recebimentos e nível de controle na concessão do crédito, a Administração entende que não são esperadas perdas com créditos. Desta forma, não provisiona perdas nestes períodos.

A Administração entende que as contas a receber das unidades concluídas e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzidas do ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	<b>Consolidado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Vencidas	3.587	4.161	4.267
<b>A vencer:</b>			
2018	-	-	64.523
2019	-	24.777	19.855
2020	22.564	11.353	2.593
2021	10.597	5.356	1.372
2022 em diante	5.414	422	166
<b>Total</b>	<b>42.162</b>	<b>46.069</b>	<b>92.776</b>
Contas a receber apropriado (sem AVP)	30.833	34.325	88.152
Contas a receber apropriar	11.331	11.744	4.625

Os valores referentes às receitas apropriadas e parcelas recebidas, anteriormente demonstradas, consideram as operações de terrenos obtidos em permuta por unidades imobiliárias dos empreendimentos, as quais estão apresentadas a seguir:

Valores	<b>Consolidado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Terrenos recebidos em permuta	-	-	22.888
Receita apropriada	-	-	5.526
Receita apropriar	-	-	17.361

#### a) Cessão de recebíveis

Em 16 de novembro de 2017, na SPE CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda., firmou um contrato de cessão de créditos imobiliários junto a NM Investimentos Ltda., sendo o valor presente dos créditos imobiliários calculados pela taxa nominal de 15% a.a. com vencimento de acordo com a data de vencimento dos créditos a receber dos clientes.

Saldo quitado em 2019, R\$ 9.141 em 2018 e R\$ 21.501 em 2017, com o montante de juros em 2019 no valor de R\$ 1.146, R\$ 1.607 em 2018 e R\$ 204 em 2017.

## 6. Imóveis a comercializar

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Imóveis concluídos	-	-	-	43.572	65.196	79.633
Imóveis em construção	-	-	-	24.246	16.510	51.458
Estoque imóveis	4.208	10.110	10.110	6.808	12.558	10.110
Índices construtivos				13.966	13.966	-
Materiais	-	-	-	846	10	-
<b>Total</b>	<b>4.208</b>	<b>10.110</b>	<b>10.110</b>	<b>89.438</b>	<b>108.240</b>	<b>141.201</b>

Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda. Os imóveis em estoque referem-se às unidades adquiridas ou recebidas como dação em pagamento de outras unidades vendidas.

Os índices construtivos se referem a direitos de expansão de potencial construtivo, que deverão ser anexados a terrenos para futuros lançamentos.

## 7. Adiantamento para devolução de cota de capital

Os saldos referem-se aos valores pagos aos sócios não controladores a título de antecipação para devolução de cota capital.

	<b>Consolidado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Bastian & Mundstock Part. Imob. Ltda.	-	2	2
CG 700 Incorporação, Adm e Locação Imóveis Próprios Ltda.	2	171	3
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	3.500	-	-
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	10	10	-
Personalité Bela Vista Ltda.	3.780	3.780	3.780
Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda.	2.700	-	-
The Place Part. Imobiliárias Ltda.	2.138	2.138	2.138
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	6.320	6.320	6.320
Soledade Lajeado Part. Imob. Ltda.	7.911	7.911	7.911
<b>Total</b>	<b>26.361</b>	<b>20.332</b>	<b>20.154</b>

Em junho de 2020 foram formalizados os instrumentos de saída das Companhias CG 258 e CG 700 (vide Nota Explicativa nº 34 – Eventos Subsequentes), dando baixa nos respectivos valores. Em março de 2020 foi assinada Ata para formalização da redução de capital da The Place, com a saída da Companhia, estando o referido processo já protocolado na Junta Comercial. Para as demais Companhias, a Administração está aguardando a realização de ativos e passivos, bem como a finalização da outorga de escrituras de algumas unidades vendidas para dar prosseguimento no processo de dissolução.

## 8. Outros créditos

Os saldos de outros créditos estão representados a seguir:

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Fundo reserva Brazilian Securities	-	-	-	43	43	18
Índices construtivos	-	-	-	-	1.357	1.357
Outros créditos a receber	240	50	-	378	242	192
<b>Total</b>	<b>240</b>	<b>50</b>	-	<b>422</b>	<b>1.758</b>	<b>1.567</b>
Ativo circulante	-	-	-	59	1.473	1.357
<b>Ativo não circulante</b>	<b>240</b>	<b>50</b>	-	<b>363</b>	<b>285</b>	<b>210</b>

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**  
 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

### 9. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Ativo</b>				
<b>Contas a receber com partes relacionadas</b>				
JPH Jurerê Internacional	1	1	1	1
Obra Country Club	-	180	164	181
Fundo de Investimento SC401	-	-	50	-
Pedro Chaves Barcelos Incorp. Imobiliárias	77	-	-	-
Terraço Cacupé	33	-	-	33
Fabiano Bocomy Correa	-	-	1.518	1.554
Luciano Bocomy Correa	-	-	1.865	1.781
Almir Alves Neto	-	-	3.639	-
Cristiano Bocomy Correa	-	-	2.080	4.065
Outros	12	-	-	-
<b>Total contas a receber partes relacionadas</b>	<b>123</b>	<b>181</b>	<b>215</b>	<b>9.136</b>
Ativo circulante	78	-	-	-
<b>Ativo não circulante</b>	<b>45</b>	<b>181</b>	<b>215</b>	<b>44</b>
<b>Ativo não circulante (no contas a receber)</b>	-	-	-	<b>9.092</b>
<b>Passivo</b>				
<b>Mútuo (Nota Expositiva nº 9.1)</b>				
Alexandre Grendene Bartelle	-	-	19.299	25.684
Marcelo Schiavon	1.526	1.526	1.434	1.526
Luciano Bocomy Correa	647	647	1.370	647
G258 Incorporação Imobiliária Ltda	330	140	140	140
Outros	-	-	-	147
<b>Total mútuos</b>	<b>2.503</b>	<b>2.313</b>	<b>2.944</b>	<b>21.619</b>
				<b>27.948</b>
				<b>33.539</b>

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**  
 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019
<b>Credores terrenos</b>				
GBZ - Participações e Empreendimentos Ltda	-	-	-	9.334
<b>Total - credores terrenos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.334</b>
<b>Contas a pagar com partes relacionadas</b>				
Buzios Incorporação Imobiliárias Ltda	-	-	-	37
Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda	-	-	-	1
ICON Participações Imobiliária Ltda	93	-	93	-
G258 Incorporação Imobiliária Ltda	-	6.173	5.901	-
Super Quadra J. Europa Ltda	4.292	4.425	7.508	-
ICON Participações Imobiliárias Ltda	93	-	-	93
<b>Total contas a pagar partes relacionadas</b>	<b>4.385</b>	<b>10.598</b>	<b>13.409</b>	<b>93</b>
<b>Adiantamento devolução cota capital</b>				
Bastian Mundistook Ltda	-	2.502	2.502	-
CG 700 Incorp. Adm. De Imóveis Próprios Ltda	2.229	2.229	2.229	-
Jay Participações Imobiliárias Ltda	900	900	900	-
Personalité Bela Vista Ltda	420	420	420	-
The Place Ltda	113	113	113	-
LPI Incorp. e Participip. Imobiliárias Ltda	1.580	1.580	1.580	-
Soledade Lageado Empreend. Imobiliário Ltda	1.413	1.413	1.413	-
SC 401 Empreend. Imobiliários Ltda	-	-	-	-
<b>Total adiantamento devolução cota capital</b>	<b>6.655</b>	<b>9.157</b>	<b>9.157</b>	<b>-</b>
Passivo circulante	4.482	12.125	8.942	11.646
<b>Passivo não circulante</b>	<b>9.061</b>	<b>9.943</b>	<b>16.568</b>	<b>10.066</b>
				22.813
				<b>31.881</b>

As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

## 9.1. Contratos de mútuo

Na condução dos negócios, as investidas do Grupo firmaram contratos de mútuo com partes relacionadas (sócios minoritários), com o propósito de gerenciar a melhor alocação dos recursos necessários à operação. Esses saldos de mútuos passivos, não estão sujeitos aos encargos financeiros e são realizados conforme necessidades de caixa de cada SPE (Sociedade de Propósito Específico). Dessa forma, os citados contratos de mútuo têm por objetivo permitir a Companhia efetuar o gerenciamento de seu caixa e de suas controladas de forma a atender às necessidades de financiamento do negócio, uma vez que cada controlada (e, consequentemente, cada empreendimento) possui níveis de maturação distintos, com necessidades diferenciadas de volume de financiamentos para desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

## 9.2. Remuneração de pessoal-chave da Administração

Para os exercícios de 2017, 2018 e 2019 o Grupo não tinha uma política de remuneração do pessoal-chave da Administração, sendo que não ocorreram gastos nas empresas do Grupo. Os administradores foram remunerados através de outras empresas de controles em comum (sócios pessoas físicas). Nesses exercícios, tais empresas, sob controle comum pagaram a título de remuneração aos administradores do grupo, os seguintes montantes:

Histórico	2019	2018	2017
Pró-labore	48	47	47
Serviços PJ	302	418	601
Lucros	2.046	1.878	1.609
<b>Total</b>	<b>2.396</b>	<b>2.343</b>	<b>2.257</b>

A Administração não possui planos de remuneração pós-emprego, de rescisão, ou baseada em ação ou outros benefícios de longo prazo. O Diretor Financeiro prestava serviços como pessoa jurídica, em junho de 2020 se tornou estatutário.

Em junho de 2020, com a transformação da Companhia em Sociedade Anônima (vide Nota Explicativa nº 34 – Eventos Subsequentes), a remuneração da Administração, Presidência e Diretoria Estatutária, foi fixada no montante anual de R\$ 2.160 passando a ser paga pela Companhia a partir daquela data.

## 9.3. Lucros distribuídos

A Companhia distribuiu lucros no valor de R\$ 5.981 durante o ano de 2019, R\$ 6.641 em 2018 e R\$ 11.931 em 2017.

## 9.4. Principais transações com o pessoal-chave da Administração

Em 2017, a SPE Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda., vendeu uma unidade para o Diretor Presidente da Companhia (Luciano Bocorny Corrêa) no valor de R\$ 6.567, valor quitado durante o ano, não restando saldo em 31 de dezembro de 2017.

No ano de 2018, a Companhia cedeu de forma onerosa seus direitos sobre parte de uma unidade da SPE Casa Rosa Participações Imobiliária Ltda. ao Diretor Presidente da Companhia e, também ao sócio não controlador da Companhia (Fabiano Bocorny Corrêa), no valor de R\$ 3.031 com vencimento em 31 de dezembro de 2020. O saldo em aberto em 31 de dezembro de 2019 era de R\$ 3.373, e R\$ 3.239 em 31/12/2018. Em 2019, não ocorreram operações de vendas com pessoal-chave da Administração.

As transações acima relacionadas foram realizadas com valores em condições de mercado, com preço/m<sup>2</sup> determinado a partir das últimas transações realizadas com unidades de perfil similar. Em relação às formas de pagamento, a Companhia analisou sua posição de estoque e a demanda para o referido empreendimento e optou por adotar condição de pagamento diferenciada na transação. Com a transformação em Sociedade Anônima, em junho de 2020, e consequente elaboração de seu Estatuto Social, a Companhia aprimorou sua Política de Transações com Partes Relacionadas, e operações desta natureza serão avaliadas pelo Comitê de Auditoria, subordinado diretamente ao Conselho de Administração.

### 9.5. Principais transações com partes relacionadas

#### a. Unidades vendidas

Empresa	Descrição	2017			
		Venda	Recebido	Distratado	Saldo
PLC Negócios e Emp. Ltda. (a)	Distrato unidade SPE's - CG 258	-	-	(4.300)	-
PLC Negócios e Emp. Ltda. (a)	Compra unidade SPE's - CG 258	5.618	-	-	5.618
A.J.Schiavon Imóveis S.A. (b)	Compra unidade SPE's - CG 258	4.000	(4.000)	-	-
CFL Participações e Incorp. Ltda.	Compra unidade SPE's - Super Quadra	4.208	-	-	4.208
CFL Participações e Incorp. Ltda.	Compra unidades SPE's - CG 258	5.902	-	-	5.902

Empresa	Descrição	2018			
		Venda	Recebido	Distratado	Saldo
PLC Negócios e Emp. Ltda. (a)	Distrato unidade SPE's - CG 258	-	-	(5.618)	-
PLC Negócios e Emp. Ltda. (a)	Compra unidade SPE's - CG 258	3.454	-	-	3.454
PLC Negócios e Emp. Ltda. (a)	Compra unidade SPE's - CG 258	5.475	-	-	5.475

Empresa	Descrição	2019			
		Venda	Recebido	Distratado	Saldo
PLC Negócios e Emp. Ltda. (a)	Distrato unidade SPE's - CG 258	-	-	(3.454)	-
PLC Negócios e Emp. Ltda. (a)	Distrato unidade SPE's - CG 258	-	-	(5.474)	-
Almir Alves Neto (c)	Compra unidade SPE's - Marítima	3.810	(293)	-	3.517
PLC Negócios e Emp. Ltda. (a)	Compra unidade SPE's - Marítima	3.950	-	(3.950)	-
CFL Participações e Incorp. Ltda.	Compra unidade SPE's - Super Quadra	-	289	-	3.919

- (a) Empresa pertencente à família do sócio controlador
- (b) Empresa pertencente à sócios minoritários das investidas
- (c) Sócio minoritário da Empresa PAF Assessoria Imobiliária Ltda (vide Nota Explicativa nº 34 – Eventos Subsequentes).

**b. Prestação de serviços**

A Companhia contrata serviços de gestão, consultoria, arquitetura e vendas através de partes relacionadas:

Empresa	2019	2018	2017
RL Admin. e Gestão Emp. Imobiliários Ltda. (a)	3.493	4.077	6.556
CFL Gestão e Adm de Obras e Emp. Imobil. Ltda.(a)	5.116	8.957	13.026
HB Serviços de Decoração e Interiores Ltda.	85	33	198
PAF Assessoria Imobiliária Ltda.(b)	1.040	715	655
RS Planej., Marketing e Gestão Coml. de Imóveis Ltda. (b)	338	523	556

- (a) As despesas com gestão, em quanto as obras estão sendo construídas, são alocadas ao custo e pós obras como na rubrica de “despesas com manutenção pós obra”
- (b) As despesas com vendas das unidades são registradas na rubrica “despesas com comissões”.

As empresas acima, exceto HB Serviços de Decoração e Interiores Ltda., prestaram serviços principalmente para a Companhia. Destas, a PAF Assessoria Imobiliária Ltda e RS Planej., Marketing e Gestão Coml. de Imóveis Ltda. passaram a compor o Grupo em 30 de junho de 2020. A partir da mesma data, as atividades de gestão passaram a ser executadas em sua integralidade pela Companhia (vide Nota Explicativa 34 – Eventos Subsequentes).

**c. Outras operações com partes relacionadas**

Foi firmado instrumento particular de contrato de comodato entre Heloisa Bocorny Projetos e Construções Ltda. (empresa pertencente à família do sócio controlador) e CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente ao conjunto nº 1.008 do Edifício Iguatemi Corporate, situado na Av. Dr. Nilo Peçanha, nº 2825, na Cidade de Porto Alegre/RS, sede da Companhia. A Companhia e as sociedades operacionais integrantes do grupo utilizam o imóvel como sede, sem contraprestação para a CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda.

## 9.6. Movimentações societárias

A Companhia, em abril de 2018, alterou sua participação de 29,83% para 31,73% na SPE Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda., integralizando em moeda corrente de forma desproporcional às cotas do capital social em relação aos demais cotistas, acarretando nova participação no capital social da SPE.

Em abril de 2018, a totalidade da participação de 30% que a Companhia possuía da SPE Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. foi cedida e transferida de forma onerosa ao sócio Luciano Bocorny Correa, pelo valor de R\$ 2.130 (vide Nota Explicativa nº 27 – Outras receitas e despesas operacionais).

Em novembro de 2019, na SPE CG 700 Incorporação, Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda., na qual a controladora possuía participação de 99,90%, foi realizada cisão parcial da investida com valor de acervo líquido de R\$ 2.799 de um patrimônio líquido antes da cisão de R\$ 13.089, resultado em R\$ 10.290 após a cisão. Este valor foi totalmente integralizado na SPE AGC2 Participações Ltda., também com a participação de 99,90%.

## 10. Lucros a receber

Abaixo está demonstrado o saldo dos lucros a receber:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Soledade Lajeado Ltda.	-	225	-	-	-	-
Super Quadra J Europa						
Incorporação Imobiliária Ltda.	-	1.560	-	-	-	-
Búzios Incorp. Imobiliária						
Ltda.	3.388	3.535	2.610			
<b>Total</b>	<b>3.388</b>	<b>5.320</b>	<b>2.610</b>	-	-	-
Ativo circulante		1.785				
<b>Ativo não circulante</b>	<b>3.388</b>	<b>3.535</b>	<b>2.610</b>	-	-	-

A Administração tem a expectativa de receber estes valores no segundo semestre de 2021.

## 11. Investimentos

A composição dos investimentos está apresentada, como segue:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Participações em outras empresas:</b>						
Controladas	42.799	49.352	55.304	-	-	-
Coligadas	1.586	1.571	1.436	1.586	1.571	1.436
<b>Total</b>	<b>44.385</b>	<b>50.923</b>	<b>56.740</b>	<b>1.586</b>	<b>1.571</b>	<b>1.436</b>
Provisão para perda de investimentos	(761)	(525)	(426)	-	-	-
<b>Saldo líquido de investimentos</b>	<b>43.624</b>	<b>50.398</b>	<b>56.314</b>	<b>1.586</b>	<b>1.571</b>	<b>1.436</b>

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**  
 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

A seguir estão relacionadas as controladas e coligadas da Companhia, suas denominações sociais, respectivas participações em 31 de dezembro de 2019, 2018 e de 2017 e principais informações:

Investimentos	Particip (%)	Balanço patrimonial			Controladora		
		Ativo		Passivo	Patrimônio	Resultado	Perda com Investimento
				Líquido			Equivale ncia Patrimonial
<b>Empresas controladas:</b>							
Al Mare Incorp. Imobiliária Ltda.	90,00%	202	202	85	(164)	77	-
Bastian & Mundstock Part. Imob. Ltda.	99,90%	2.504	2.504	2.505	(140)	2.502	-
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.	30,00%	42.305	42.305	5.630	(202)	1.689	-
Búzios Incorp. Imobiliária Ltda.	20,00%	34.296	34.296	17.658	1.767	3.532	-
Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda.	29,83%	38.325	38.325	18.755	(5.694)	5.595	-
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	50,00%	42.220	42.220	22.659	7.689	11.330	-
CG 700 Incorp. Adm. e Locação Imóveis Próprios Ltda.	99,90%	20.149	20.149	20.029	389	20.009	-
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	99,99%	967	967	(426)	(1.401)	(426)	(1.400)
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	20,00%	8.783	8.783	8.187	457	1.637	-
Marítima Incorp. Imobiliária Ltda.	20,00%	7.595	7.595	1.569	(556)	314	-
Personalité Bela Vista Ltda.	10,00%	4.208	4.208	4.208	-	421	-
Solidade Lajeado Part. Imob. Ltda.	15,00%	14.063	14.063	13.280	1.807	1.992	-
Super Quadra J Europa Inc. Imob. Ltda	20,00%	73.949	73.949	26.109	18.121	5.222	-
The Place Part. Imobiliárias Ltda.	5,00%	3.591	3.591	2.834	-	142	-
SCP Marechal Andréia	33,10%	2.546	2.546	2.546	-	843	-
Square Garden SCP	n/a	-	-	-	-	1.436	-
<b>Total</b>		-	-	-	-	<b>56.740</b>	<b>(426)</b>
<b>Saldo líquido de investimentos</b>							<b>5.021</b>
							<b>56.315</b>

O saldo de R\$ 1.436, no consolidado, se trata da coligada Square Garden SCP.

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**  
 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

Investimentos	31/12/2018					
	Balanco patrimonial			Controladora		
	Particip (%)	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	Investimento
<b>Empresas controladas:</b>						
Al Mare Incorp. Imobiliária Ltda.	90,00%	68	68	(89)	(474)	-
Bastian & Mundstock Part. Imob. Ltda	99,90%	2.504	2.504	2.504	-	2.501
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.	-	-	-	-	1.144	-
Búzios Incorp. Imobiliária Ltda.	20,00%	27.052	27.052	15.119	3.008	3.024
Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda.	31,73%	35.407	35.407	17.818	(1.504)	5.654
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	50,00%	24.165	24.165	16.165	(6.535)	8.093
CG 700 Incorp. Adm. e Locação Imóveis Próprios Ltda.	99,90%	20.742	20.742	20.618	1.099	20.597
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	99,99%	961	961	(442)	(16)	(442)
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	20,00%	8.789	8.789	8.289	102	1.658
Marítima Incorp. Imobiliária Ltda.	20,00%	14.020	14.020	3.942	473	788
Personalité Bela Vista Ltda.	10,00%	4.208	4.208	4.208	-	421
Soledade Lajeado Part. Imob. Ltda.	15,00%	13.051	13.051	11.124	104	1.669
Super Quadra J Europa Inc. Imob. Ltda.	20,00%	31.939	31.939	19.527	3.369	3.905
The Place Part. Imobiliárias Ltda.	5,00%	3.591	3.591	2.834	-	142
SCP Marechal Andréa	24,77%	3.753	3.753	3.753	-	930
Nilo County Empr. Imobiliários Ltda.	90,00%	13.988	13.988	(2)	(12)	(2)
Square Garden SCP	n/a	-	-	-	-	1.571
<b>Total</b>						<b>50.923</b>
						<b>(525)</b>
						<b>(1.341)</b>
						<b>50.338</b>
						<b>50.338</b>

O saldo de R\$ 1.571, no consolidado, se trata da coligada Square Garden SCP.

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**  
 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

Investimentos	31/12/2019					
	Particip (%)	Balanco patrimonial		Controladora		Equivalência Patrimonial
		Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Resultado	
<b>Empresas controladas:</b>						
Al Mare Incorp. Imobiliária Ltda.	90,00%	67	67	(85)	4	(76)
Buzios Incorp. Imobiliária Ltda.	20,00%	23.532	23.532	13.368	2.514	2.674
Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda.	31,73%	30.160	30.160	17.758	(59)	5.635
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	50,00%	11.950	11.950	10.961	(5.163)	5.481
CG 700 Incorp. Adm. e Locação Imóveis Próprios Ltda.	99,90%	15.615	15.615	15.310	(3.284)	15.295
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	99,99%	961	961	(442)	-	(443)
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	20,00%	8.823	8.823	8.293	4	1.659
Marítima Incorp. Imobiliária Ltda.	20,00%	22.268	22.268	6.024	2.082	1.205
Personalité Bela Vista Ltda.	10,00%	4.208	4.208	4.208	-	421
Soledade Lajeado Part. Imob. Ltda.	15,00%	11.773	11.773	11.202	79	1.680
Super Quadra J Europa Inc. Imob. Ltda	20,00%	20.179	20.179	18.168	(533)	3.634
The Place Part. Imobiliárias Ltda.	5,00%	3.591	3.591	2.834	-	142
SCP Marechal Andréia	15,56%	5.973	5.973	5.973	-	929
Nilo County Empr. Imobiliários Ltda.	90,00%	14.644	14.644	(269)	(267)	(242)
AGC2 Participações Ltda.	99,90%	4.044	4.044	4.044	3.417	4.041
P Chaves Barcelos Incorp. Imob. Ltda	50,00%	190	190	10	-	5
Square Garden SCP	n/a	-	-	-	-	-
<b>Total</b>						<b>43.624</b>
<b>Saldo líquido de investimentos</b>						<b>43.624</b>
<b>Total</b>						<b>(1.878)</b>

O saldo de R\$ 1.586, no consolidado, se trata da coligada Square Garden SCP.

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**  
 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

A movimentação dos investimentos é como segue:

Controladora	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>58.109</b>
Provisão para perdas	426
Capital integralizado	4.432
Transacção de capital	224
Resultado de equivalência patrimonial	5.021
Lucros distribuídos	(11.697)
Outros	225
	<b>56.740</b>
	(2.388)
	98
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>50.923</b>
Baixas	
Provisão para perdas	
Capital integralizado	
Resultado de equivalência patrimonial	
Ganho na desproporção de distribuição de lucros	
Lucros distribuídos	
Outros	
	<b>50.923</b>
	(2.501)
	237
	20
	(1.878)
	(3.234)
Outros	818
	<b>44.385</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>44.385</b>

## 12. Adiantamento para futuro aumento de capital

Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro, no ativo não circulante (ou passivo financeiro, no passivo não circulante).

Abaixo está representado os adiantamentos para futuro aumento de capital:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Al Mare Incorporação Ltda.	-	-	80	-	-	-
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.	-	-	1.140	-	-	-
Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda.	1	-	-	664	-	-
CG 700 Incorporação, Administração e Locação de Imóveis Ltda.	148	-	104	104	-	-
Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.	1.078	-	933	380	-	-
Nilo Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	615	42	-	-	-	-
Pedro Chaves Barcelos	67	-	-	-	-	-
LPI Incorporação Imobiliária Ltda.	8	-	-	-	-	-
Sociedade Lajeado Empreendimento Imobiliário Ltda.	13	-	-	-	-	-
Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda.	-	-	2.892	-	-	-
The Place - Participações Imobiliárias	37	38	38	-	-	-
Personalité Bela Vista Participação e Incorporações Ltda.	-	-	-	-	-	-
Jay Participações Imobiliárias	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.967</b>	<b>1.117</b>	<b>5.298</b>	-	-	-
Ativo circulante	-	-	-	-	-	-
<b>Ativo não circulante</b>	<b>1.967</b>	<b>1.117</b>	<b>5.298</b>	-	-	-

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**  
 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

	Controladora			Consolidado		
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Al Mare Incorporação Ltda.	-	-	-	119	106	15
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda	-	-	-	-	-	3.570
Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda.	-	-	-	-	-	-
CG 700 Incorporação, Adm. e Locação de Imóveis Ltda.	-	-	105	-	-	-
Jay Participações Imobiliárias	-	-	140	140	-	130
LPI Incorporação Imobiliária Ltda.	-	-	34	-	-	-
Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.	-	-	2.812	2.667	-	1.520
Nilo County Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	337	-	-	-	-
P Chaves Barcelos - Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	-	77	-	-	-	-
Soledade Lajeado Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-
Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda.	-	-	875	20.732	-	-
The Place - Participações Imobiliárias	-	718	719	718	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>4.341</b>	<b>4.507</b>	<b>26.655</b>		
Passivo circulante	-	-	-	-	-	-
<b>Passivo não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.341</b>	<b>4.507</b>	<b>26.655</b>

Os saldos de AFAC no passivo consolidado referem-se aos valores aportados pelos sócios não controladores. O saldo de R\$ 20.732, da Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda, em 2017, foi devolvido aos sócios no exercício de 2018.

### 13. Propriedades para investimento

A Companhia e suas SPE's mantêm imóveis como propriedades para investimento com a intenção de auferir rendas de aluguel.

Esses imóveis classificados como bens para renda estão avaliados ao valor justo. Essa avaliação foi realizada pelos métodos comparativos direto e evolutivo. Para a avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado é realizada comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Os laudos de avaliação das propriedades para investimentos foram emitidos em dezembro de 2019, 2018 e 2017 pela empresa Engenbê - Empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda. e as premissas utilizadas encontram-se descritas na Nota Explicativa nº 3.8:

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Bens para renda</b>				
Sala no Edifício Iguatemi (a)	3.121	3.151	3.076	3.121
Conjuntos e Lojas CG 700 (b)	-	-	-	13.297
Conjuntos e Boxes Ed. Platinum Tower (b)	-	-	-	4.044
<b>Total</b>	<b>3.121</b>	<b>3.151</b>	<b>3.076</b>	<b>20.462</b>
				<b>21.226</b>
				<b>20.710</b>

(a) A sala no Edifício Iguatemi Corporate encontra-se locada, com contrato vigente até maio de 2024.

(b) As lojas, conjuntos e respectivos boxes no Edifício Platinum Tower, encontram-se locados com contratos vigentes até fevereiro de 2025.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 9.6, em novembro de 2019 a SPE CG 700 Incorporação, Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda., cindiu para a SPE AGC2 Participações Ltda. ativos no valor de R\$ 3.830 e passivos no valor de R\$ 1.031, gerando um acervo líquido R\$ 2.799.

A movimentação das propriedades para investimentos é assim demonstrada (os ajustes a valor justo foram contabilizados na rubrica de outras receitas e despesas operacionais):

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>3.190</b>	<b>21.067</b>
Ajuste a valor justo	(114)	(357)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>3.076</b>	<b>20.710</b>
Ajuste a valor justo	75	516
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>3.151</b>	<b>21.226</b>
Ajuste a valor justo	(30)	(764)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>3.121</b>	<b>20.462</b>

#### 14. Fornecedores

	Controladora	Consolidado				
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Fornecedores diversos	63	51	146	3.328	10.316	2.507
Fornecedores garantia (a)	-	-	-	3.743	4.119	5.366
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>51</b>	<b>146</b>	<b>7.071</b>	<b>14.435</b>	<b>7.873</b>

- (a) A Companhia retém 20% dos valores a pagar referente a mão de obra dos empreiteiros, sendo 15% referente as retenções de INSS, e FGTS e ISS que são pagos mediante comprovação da regularidade destas obrigações, por parte do empreiteiros ao término das obras e 5%, que fica retido até um ano após o habite-se, para eventuais gastos, se houver, de reparos pós obra.

## 15. Empréstimos e financiamentos

### a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Empréstimos para construção	6.001	5.338	6.066	13.351	11.937	23.417
Emprestimo capital de giro	3.098	-	-	3.098	-	26
<b>Total</b>	<b>9.099</b>	<b>5.338</b>	<b>6.066</b>	<b>16.449</b>	<b>11.937</b>	<b>23.443</b>
Circulante	2.883	3.298	773	2.883	9.897	3.222
<b>Não circulante</b>	<b>6.216</b>	<b>2.040</b>	<b>5.293</b>	<b>13.566</b>	<b>2.040</b>	<b>20.221</b>

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Banco Bradesco S.A	10/12/2022	-	-	7.350	-	-
Banco ABC Brasil S.A	17/10/2022	6.001	5.338	6.066	6.001	5.338
Banco Itaú Unibanco S/A	22/03/2021	3.098	-	-	3.098	-
NM FI Crédito Privado	-	-	-	-	6.599	17.351
<b>Total</b>	<b>9.099</b>	<b>5.338</b>	<b>6.066</b>	<b>16.449</b>	<b>11.937</b>	<b>23.443</b>
Circulante	2.883	3.298	773	2.883	9.897	3.222
<b>Não circulante</b>	<b>6.216</b>	<b>2.040</b>	<b>5.293</b>	<b>13.566</b>	<b>2.040</b>	<b>20.221</b>

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>6.045</b>	<b>51.801</b>
Adições	501	26.858
Pagamentos	(480)	(58.543)
Juros incoridaos	1.218	6.973
Juros pagos	(1.218)	(3.646)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>6.066</b>	<b>23.443</b>
Adições	-	-
Pagamentos	(727)	(12.972)
Juros incoridaos	802	2.268
Juros pagos	(802)	(802)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>5.338</b>	<b>11.937</b>
Adições	8.887	16.236
Pagamentos	(5.293)	(13.038)
Juros incoridaos	824	2.270
Juros pagos	(657)	(956)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>9.099</b>	<b>16.449</b>

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**  
 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

<b>Garantias</b>	<b>Empresa</b>	<b>Banco</b>	<b>Nº contrato</b>	<b>Garantias</b>
	CFL Participações e Incorp Ltda.	Banco ABC Brasil	6319519	Não há garantias Availistas/Fiadores: Luciano Bocomy Correa;Pericles Pretto Correa.
	CFL Participações e Incorp Ltda.	Banco ABC Brasil	6119419	Garantia Fiduciária de Imóvel. (i) Lojas comerciais, localizadas na Avenida Carlos Gomes, 700, Lojas 03 a 05, do Edifício Platinum Tower, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, RS, conforme descrito e caracterizado nas matrículas 171.906 a 171.908 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS, e (ii) Boxs de estacionamento n°s 240, 242 e 267, localizados na Avenida Carlos Gomes, 700, do Edifício Platinum Tower, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, RS, conforme descrito e caracterizado nas matrículas 172.319, 172.321 e 172.334 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS. Availistas/Fiadores: Luciano Bocomy Correa;Pericles Pretto Correa.
	CFL Participações e Incorp Ltda.	Banco ABC Brasil	4205216	Garantia(s) Fiduciária(s) conforme Instrumento(s) apartado(s). Availistas/Fiadores: Luciano Bocomy Correa;Pericles Pretto Correa; Fabiano Bocony Correa
	CFL Participações e Incorp Ltda.	Banco ABC Brasil	4205116	Garantia Fiduciária de Imóvel. (i) Lojas comerciais, localizadas na Avenida Carlos Gomes, 700, Lojas 03 a 05, do Edifício Platinum Tower, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, RS, conforme descrito e caracterizado nas matrículas 171.906 a 171.908 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS, e (ii) Boxs de estacionamento n°s 240, 242 e 267, localizados na Avenida Carlos Gomes, 700, do Edifício Platinum Tower, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, RS, conforme descrito e caracterizado nas matrículas 172.319, 172.321 e 172.334 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS. Availistas/Fiadores: Luciano Bocomy Correa;Pericles Pretto Correa; Fabiano Bocony Correa
	CFL Participações e Incorp Ltda.	Itaú Unibanco S.A.	067408181-5	Availistas/Fiadores: Luciano Bocomy Correa
	Marítima Incorp Imobiliária Ltda.	Banco Bradesco S.A.	9002684	Garantia Hipotecária. Um terreno com área de 3.330,62 m <sup>2</sup> , designado pelos lotes números 01, 02, 03 e 14 da quadra 02-H, situado na Avenida dos Búzios, s/n, no Loteamento Praia Jureré V, no Distrito, Município e Comarca de Florianópolis, SC, descrito e caracterizado na matrícula 137.285 do Cartório do Segundo Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, SC. Obrigar-se a substituir ou reforçar a garantia hipotecária oferecida sempre que esta ficar prejudicada, diminuída ou prejudicada no prazo de 60 dias corridos a contar da data de notificação. Deverá manter em sua conta corrente saldo suficiente para acatar o débito do valor da diferença entre o valor total de repasses realizados e o valor mínimo de repasses exigidos, de 70% do saldo devedor existente na data, sob pena do vencimento imediato da dívida. Além da garantia hipotecária constituída, os devedores dão ao credor, em penhor a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento, sendo que, em relação as unidades já comercializadas o penhor incidirá sobre os créditos vincendos a partir desta data. Availistas/Fiadores: Luciano Bocomy Correa; Venezza Negócios e Participações S/A; CFL – Participações e Incorporações Ltda; Alexandre Grendene Bartelle

#### **Taxas de captação**

Considerando a variação anual do CDI até 31 de dezembro de 2019, de 5,94%, 31 de dezembro de 2018 de 6,41% e 9,93% em 31 de dezembro de 2017, as taxas médias de captação, equivalentes às taxas prefixadas, das operações de financiamento da Companhia são:

	2019	2018	2017
Custo pré-fixado	% a. a.	% a. a.	% a. a.
Banco ABC Brasil S.A.	3,0416%	14,3674%	18,1559%
Banco Itaú Unibanco S.A.	7,7000%	-	-
Banco Bradesco S.A	9,3855%	-	-

#### **Obrigações contratuais restritas covenants**

A Companhia possui certas obrigações contratuais restritivas, que podem tornar os empréstimos e financiamentos imediatamente exigíveis, conforme segue:

Empréstimo contratado em 31 de outubro de 2019 (Instrumento Particular de Cédula de Crédito Bancário firmada junto ao Banco ABC Brasil S.A.): a) se incorrer em mora e/ou inadimplemento de qualquer obrigação assumida perante o credor sob e de acordo com esse título; b) se incorrer em mora e/ou inadimplemento, ou ainda vencimento antecipado, de qualquer outra obrigação assumida perante o credor sob outros títulos ou contratos, ou perante qualquer outra instituição/empresa pertencente ao grupo econômico do credor, ou perante outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeira Nacional; c) ocorrência de alguma das hipóteses estabelecidas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro; d) pedido ou decretação de falência, apresentação de requerimento de autofalência, pedido de declaração de insolvência civil, intervenção, liquidação extrajudicial ou início de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, visando uma recuperação judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005; e) protesto de título por cujo pagamento sejam responsáveis, na condição de devedores e/ou garantidores, e não apresentação ao credor de prova satisfatória, a exclusivo critério deste, de que a dívida representada por aquele título foi paga ou contestada por meio dos procedimentos adequados, no prazo estabelecido pelo Credor para a referida apresentação; f) alteração do estado econômico-financeiro que reduza, de acordo com a análise de crédito do credor, sua capacidade para cumprir quaisquer obrigação de pagamento assumidas perante o Credor ou perante terceiros; g) alteração de seu objeto social da composição de seu capital social, ocorrência de qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, de seu controle societário/acionário, ou ainda sua incorporação, fusão ou cisão.

Empréstimo de capital de giro firmado junto ao Itaú Unibanco S.A. em 23 de outubro de 2019: a) inadimplemento, de qualquer obrigação desta cédula ou de qualquer instrumento celebrado com o Itaú ou de qualquer outra sociedade controlada, direta ou indiretamente pela Itaú Unibanco Holding S.A.; b) se tiver requerida ou decretada sua falência, propuser recuperação judicial ou extrajudicial, for dissolvido ou sofrer protesto de título por cujo pagamento seja responsável; c) morte, insolvência, interdição de qualquer devedor solidário, ou ocorrência de qualquer dos eventos descritos no item (b) em relação a qualquer devedor solidário, sem apresentação de substituto aceito pelo Itaú no prazo de 15 dias a contar da ocorrência do evento; d) se as garantias não forem efetivadas ou formalizadas ou se tais garantias, se tornarem impróprias ou insuficientes para assegurar as obrigações e não forem substituídas no prazo de 15 dias da comunicação do Itaú; e) houver sentença transitada em julgado em razão de prática, pela Companhia, devedores solidários, ou administradores da Companhia ou dos devedores Solidários, de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, trabalho escravo, assédio moral ou sexual ou crime contra o meio ambiente; f) ocorrer qualquer processo de reorganização societária ou de alteração de controle, direto ou indireto, em que a Companhia esteja envolvida; g) alteração do objeto social ou da atividade principal ou alienação de estabelecimento comercial ou de parcela significativa de bens ou direitos de seu ativo permanente; h) solicitação pela Companhia do encerramento da conta corrente mantida.

Empréstimo de crédito bancário firmado junto ao Banco Bradesco S.A. pela SPE Marítima, na data de 14 de novembro de 2018: se a) o (a, s) devedor (a, es, as) não sanar após 30(trinta) dias corridos da simples comunicação feita pelo credor, podendo o credor exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer novo aviso, notificação, interpelação ou protesto judicial ou extrajudicial, nos casos previstos em lei ou ainda: a) se contra o (a, s) devedor(a, es, s), fiador(a, es, s) e interveniente(s) garantidor(a, es, s) for(em) movida(s) qualquer ação ou execução, ou decretada qualquer medida judicial que, de alguma forma afete as garantias constituídas no contrato ou que de alguma forma altere os respectivos requisitos e fundamentos econômicos que ensejaram a concessão deste crédito; b) garantidor (a, es, as), falir(em), requerer(em) recuperação judicial, tornar(em)-se insolvente(s), ou contra qualquer um deles for protestado qualquer título por falta de pagamento; c) se, desfalcando-se a(s) garantia(s) constituída(s) no contrato, em virtude de, depreciação ou deterioração, o (a, s) devedor(a, es, as) não a reforçar(em), depois de devidamente notificado(s) para tal; d) se ocorrer a descaracterização da figura do patrimônio de afetação por qualquer motivo, tenha ou não o(a, s) devedor (a, es, as) dado causa; e) se o (a, s) devedor (a, es, as) deixar (em) de proceder as comunicações devidas a comissão de representantes, tais como posição de vendas, balancetes trimestrais e demonstrativos dos recursos recebidos; f) se verificarem não serem verdadeiras quaisquer declarações feitas pelo(a, s) devedor (a, es, s), fiador(a, es, s), hipotecante(s) e interveniente (s) garantidor (a, es, s) no presente contrato, na documentação apresentada para instruir o pedido de financiamento objeto deste contrato, bem como durante toda a vigência desta operação e até a liquidação final; também no que se refere a integridade das garantias ora constituídas (hipoteca, penhor e fiança), quanto a posição de vendas das unidades do empreendimento ora financiado, assim como quanto a ocultação de informações sobre as vendas, permutas, distratos, cessões das unidades do empreendimento, ou o não envio ao credor dos respectivos instrumentos que respaldem as vendas, distratos, cessões ou permutas, que tenham sido assinados com os adquirentes; bem como a eventual transferência, onerosa ou não, como cessão, locação ou arrendamento das unidades ou dos direitos de crédito, que de algum modo represente desvio do penhor e dos propósitos deste financiamento e do patrimônio de afetação; g) se caracterizada a omissão por parte do(s) devedor(es) de informações sobre as vendas, distratos, cessões ou permutas das unidades do empreendimento; h) se houver infração a qualquer cláusula ou condição do contrato ou de obrigação prescrita em lei; i) se o (a, s) devedor (a, es, s) deixar (em) de apresentar, uma vez solicitados, os comprovantes de pagamentos de quaisquer impostos, taxas ou contribuições que incidam, direta ou indiretamente, sobre o imóvel objeto da garantia hipotecária, ou que sejam de responsabilidade do devedor(s) ou do(s) hipotecante(s), inclusive os impostos incidentes sobre o patrimônio de afetação; j) se o (a, s) devedor (a, es, s) ceder (em) ou transferir (em), total ou parcialmente, a terceiros, seus direitos e obrigações sem o expresso consentimento do credor ou ceder (em) ou transferir (em), total ou parcialmente, a terceiros, qualquer garantia constituída neste contrato; k) se o (a, s) devedor (a, es, s) ou hipotecante(s), interveniente (s) garantidor (a, es, s) gravar(em) total ou parcialmente, com quaisquer ônus o(s) bem (ns) e direito(s) dado(s) neste contrato como garantia(s); ou se sobre o(s) mesmo(s) vier(em) a recair penhora ou qualquer constrição judicial; l) se o imóvel objeto da garantia for desapropriado, total ou parcialmente; m) se a obra ficar paralisada por mais de 30 (trinta) dias; n) se o (a, s) devedor(a, es, as), fiador (a ,es, s) ou interveniente(s) garantidor (a, es, s) deixar(em) de cumprir qualquer obrigação de pagamento que tenha com o credor, inclusive as previstas neste contrato

**b) Cronograma de vencimentos**

São registrados pelos valores originais de captação, atualizados monetariamente pelos indexadores pactuados contratualmente com os credores e acrescidos de juros *pró-rata* dia até a data dos balanços.

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos.

Ano	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
2018	-	-	773	-	-	3.222
2019	-	3.298	5.293	-	9.897	20.221
2020	2.883	2.040	-	2.883	2.040	-
2021	3.715	-	-	6.166	-	-
Acima de 2022	2.501	-	-	7.400	-	-
<b>Total</b>	<b>9.099</b>	<b>5.338</b>	<b>6.066</b>	<b>16.449</b>	<b>11.937</b>	<b>23.443</b>

## 16. Obrigações fiscais

A tabela a seguir apresenta os saldos das obrigações fiscais.

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
PIS a recolher	-	-	-	-	16	41
Cofins a recolher	1	1	1	3	73	195
ISS a recolher	-	-	-	16	42	130
Retenções a recolher	8	2	4	22	54	117
Patrimônio de afetação (RET)	-	-	-	443	99	232
CSLL a recolher	3	3	3	33	216	133
IRPJ a recolher	5	4	4	38	367	205
Tributos diferidos (a)	-	-	-	2.175	2.434	4.275
IRRF a pagar	3	1	1	10	20	42
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>2.740</b>	<b>3.321</b>	<b>5.370</b>
Passivo circulante	20	11	13	2.031	2.644	4.232
<b>Passivo não circulante</b>				<b>709</b>	<b>677</b>	<b>1.138</b>

(a) Tributos Diferidos	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
PIS diferido	201	225	395
Cofins diferido	930	1.040	1.828
CSLL a diferido	685	767	1.347
IRPJ diferido	359	402	705
<b>Total</b>	<b>2.175</b>	<b>2.434</b>	<b>4.275</b>
Circulante	1.466	1.757	3.137
<b>Não circulante</b>	<b>709</b>	<b>677</b>	<b>1.138</b>

## 17. Adiantamentos de clientes

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Por recebimentos das vendas de imóveis</b>						
vendas de imóveis	-	-	-	27	6.148	4.889
Adiantamentos de permutas	-	-	-	12.441	-	17.361
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.468</b>	<b>6.148</b>	<b>22.250</b>

Os adiantamentos de clientes representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes são superiores aos valores reconhecidos de receitas.

Os adiantamentos de clientes – permutas: representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível dada avaliação.

A técnica utilizada foi baseada na receita, pela qual foi estabelecido o valor justo da contraprestação, e utilizado o preço de cotação dos bens junto ao projeto vinculado, ou seja, não utilizou do mercado ativo e sim do empreendimento para definir o valor justo das unidades permutadas.

## 18. Provisão para contingências

### a. Provisão para riscos

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cível e trabalhista a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, conforme abaixo:

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
<b>Provisões cíveis (a)</b>						
Provisões cíveis (a)	271	-	-	2.154	3.770	690
Provisões trabalhistas (b)	-	42	22	-	420	2.935
Provisões tributárias (c)	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>271</b>	<b>42</b>	<b>22</b>	<b>2.154</b>	<b>4.190</b>	<b>3.625</b>

#### (a) Provisões cíveis

A Companhia litiga na esfera cível, que usualmente se resume em discussões de cunho indenizatório, ações de cobrança, prestação de contas etc.

#### (b) Provisões trabalhistas

As ações judiciais de natureza trabalhistas envolvem discussões, principalmente, de pedidos de indenização por acidente de trabalho, horas extras, reconhecimento de periculosidade ou insalubridade.

#### (c) Provisões tributárias

A Companhia é parte em ações judiciais de natureza tributária, que consistem de discussões em processos sobre tributação sobre ganho de capital e tributação de receitas das unidades permutadas.

A movimentação da provisão para demandas judiciais é conforme segue:

Provisões	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>10</b>	<b>2.189</b>
Provisões constituídas durante o exercício	12	1.613
Provisões revertidas durante o exercício	-	(177)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>22</b>	<b>3.625</b>
Provisões constituídas durante o exercício	28	573
Provisões revertidas durante o exercício	(8)	(8)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>42</b>	<b>4.190</b>
Provisões constituídas durante o exercício	229	229
Provisões pagas durante o exercício	-	(2.265)
Provisões revertidas durante o exercício	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>271</b>	<b>2.154</b>

Depósitos judiciais	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>-</b>	<b>82</b>
Depósitos efetuados e atualização	-	28
Resgates e atualização	-	(38)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>-</b>	<b>72</b>
Depósitos efetuados e atualização	-	16
Resgates e atualização	-	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>-</b>	<b>88</b>
Depósitos efetuados e atualização	-	-
Resgates e atualização	-	(29)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>-</b>	<b>59</b>

**b. Passivos contingentes para os quais não é requerido provisão**

Os processos com perspectivas de perda julgadas pela Administração como possível (em avaliação conjunto com seus assessores legais), para as quais não foram constituídas provisões, é conforme segue:

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Provisões cíveis	734	674	-	5.410	4.954	2.350
Provisões trabalhistas	709	754	1.352	962	1.047	1.542
Provisões tributárias	603	-	-	603	-	-
<b>Total</b>	<b>2.046</b>	<b>1.428</b>	<b>1.352</b>	<b>6.975</b>	<b>6.001</b>	<b>3.892</b>

**Provisão para garantia pós obra**

As gestoras de engenharia e construção da Companhia, possuem expertise e estão estruturadas com recursos humanos e equipamentos com vistas ao atendimento das demandas de pós obra de unidades vendidas e nas áreas condominiais dos empreendimentos incorporados pelas SPEs controladas da Companhia. Por outro lado, as SPEs controladas pela Companhia, por não terem expertise, bem como estrutura para esse fim, contratam as referidas gestoras, com o escopo de manutenção e atendimento à todas demandas de pós-obra recorrentes e decorrentes das responsabilidades legais e contratuais das unidades comercializadas, bem como das áreas condominiais. Em contrapartida as gestoras fazem jus aos honorários previamente estabelecidos sobre o orçamento de custo de construção de cada empreendimento, devidos após a respectiva conclusão.

Essa verba sobre o valor do orçamento de custo de obra também está contemplada nos estudos de viabilidade do empreendimento desde o seu nascituro. Desta forma, as incorporadoras dos empreendimentos ficam desincumbidas da garantia de pós-obra. Destaca-se, por oportuno, que as gestoras têm a prerrogativa de utilizar as cauções retidas de contratos de empreiteiras, quando a causa de eventuais patologias tenha sido de responsabilidade delas.

As retenções de garantia pós obra estão demonstradas na Nota Explicativa nº 14

## 19. Lucros a distribuir

Os saldos se referem aos lucros destinados aos sócios não controladores, pessoas físicas e jurídicas, das controladas.

## 20. Receitas de vendas a apropiar e custos orçados de imóveis vendidos a apropiar

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 da INBC TG 02 e ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.14, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

### a) Resultado de vendas de imóveis a apropiar (consolidado)

	<b>Consolidado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Vendas contratadas de imóveis de empreendimentos em andamento	18.572	10.774	38.788
(-) Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(11.247)	(3.034)	(9.367)
<b>Receita a apropiar com venda de imóveis</b>	<b>7.325</b>	<b>7.740</b>	<b>29.421</b>
 Custos orçados dos imóveis vendidos	10.894	6.568	25.776
(-) Custos incorridos apropriados	(6.597)	(1.849)	(6.225)
<b>Compromissos com custos orçados a apropiar</b>	<b>4.297</b>	<b>4.718</b>	<b>19.551</b>
 <b>Resultados de vendas de imóveis a apropiar</b>	<b>3.028</b>	<b>3.022</b>	<b>9.870</b>

A receita de imóveis vendidos a apropiar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropiar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

**b) Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque**

	<b>Consolidado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Gastos incorrido das unidades em estoque	14.046	12.757	41.715
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque	11.413	17.788	24.715
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>25.449</b>	<b>30.545</b>	<b>66.430</b>

Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

**c) Patrimônio de afetação**

Todos os empreendimentos em fase de construção estão inseridos na modalidade “patrimônio de afetação”, em observância à Lei nº 10.931/04.

## 21. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	Consolidado	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Diferenças temporárias</b>											
Receita apropriada e não recebida	-	-	-	-	34.354	38.486	92.420				
Alíquota efetiva					6,33%	6,32%	4,63%				
Alíquota nominal - Lucro Presumido					6,73%	6,73%	6,73%				
Alíquota nominal – RET					4,00%	4,00%	4,00%				
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>2.175</b>	<b>2.434</b>	<b>2.275</b>				
Circulante	-	-	-	-	1.466	1.757	3.137				
<b>Não Circulante</b>	-	-	-	-	<b>709</b>	<b>677</b>	<b>1.138</b>				

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2021 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

## 22. Credores de investimentos

A tabela a seguir apresenta os saldos dos credores de investimentos:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Carril Assessoria						
Empresarial Ltda.	564	588	600	564	588	600
<b>Passivo não circulante</b>	<b>564</b>	<b>588</b>	<b>600</b>	<b>564</b>	<b>588</b>	<b>600</b>

Referem-se a valores de projeto suspenso, que estão sendo devolvidos aos investidores.

## 23. Patrimônio líquido

### a) Capital social

O capital social, totalmente subscrito e integralizado, em 2016 era de R\$ 9.971, dividido em 9.971.120 cotas sociais ao valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

Em 2017 houve aumento do capital social através de saldo capitalizado de adiantamento para futuro aumento de capital no valor de R\$ 900 e passou a ser de R\$ 10.871, dividido em 10.871.120 cotas sociais ao valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

Em 2018 e 2019 não houve alterações no capital social em relação ao fechamento de 31 de dezembro de 2017.

### b) Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) do exercício atribuído aos detentores de cotas pela quantidade média ponderada de cotas disponíveis durante o exercício.

O lucro (prejuízo) por cota diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) atribuído aos detentores de cotas pela quantidade média ponderada de cotas disponíveis durante o exercício, mais a quantidade média ponderada de cotas que seriam emitidas no pressuposto do exercício de efeitos diluidores (como exemplo, opções de compra de ações). Para 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 não houve efeitos diluidores.

O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e quantidade de cotas utilizadas no cálculo dos lucros (prejuízos) por ação para cada um dos exercícios apresentados:

	Controladora		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Lucro/prejuízo atribuível aos acionistas controladores	(2.743.000)	(2.087.000)	3.938.000
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	11.003.563	11.003.563	11.003.563
<b>Lucro/prejuízo por ação expresso em reais</b>	<b>(0,25)</b>	<b>(0,19)</b>	<b>0,36</b>

Em junho de 2020 houve redução de capital no montante de R\$ 3.144, com a saída do sócio não controlador e aumento de capital de R\$ 29.153, totalizando R\$ 36.880 dividido em 36.880 cotas. Desta forma, o lucro (prejuízo) por cotas nos exercícios de 2019, 2018 e 2017 foram calculados, de forma retrospectiva, com base na média ponderada de cotas entre 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020, de forma a refletir o efeito das cotas em circulação em 30 de junho de 2020 – último fechamento disponível antes da aprovação para emissão das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

**c) Adiantamento para futuro aumento de capital**

Referem-se a valores aportados pelos sócios para aumento de capital, de forma irreversível e irretratável, com valores e quantidades de conversão definidas previamente e não sofrem nenhuma correção.

Em 2018 foram aportados R\$ 5.797 referentes à 5.796.916 cotas, sendo R\$ 5.353 pelo sócio controlador e R\$ 444 pelo sócio minoritário. Em 2019 foram aportados R\$ 1.337 referentes à 1.337 cotas, sendo R\$ 814 pelo sócio controlador e R\$ 523 pelo sócio minoritário.

Em junho de 2020, os sócios deliberaram o aumento de capital social em 7.134 cotas, no valor de R\$ 7.134, subscritas e integralizadas através da utilização do adiantamento para futuro aumento de capital detidos pelos sócios da Companhia.

**d) Transação de capital**

Transações de capital decorrem de operação de reestruturação societária, ocorridas entre os sócios, que não resultou em perda de controle e, portanto, reconhecidas no patrimônio líquido, conforme requerido pelas normas contábeis

## 24. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Receita com venda de imóveis	-	-	-	41.629	61.549	128.677
Receitas personalização	-	-	-	28	218	225
Receita c/ vendas índices	-	-	-	1.224	-	-
Receita de aluguéis	227	213	206	1.303	1.141	1.081
Cancelamento de Vendas				(4.454)	(24.796)	(15.625)
Ajuste a valor presente	-	-	-	(67)	-	-
Impostos sobre vendas e serviços	(8)	(8)	(6)	(1.947)	(2.109)	(4.786)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>219</b>	<b>205</b>	<b>200</b>	<b>37.716</b>	<b>36.003</b>	<b>109.572</b>

## 25. Custo dos imóveis vendidos

A composição do custo dos imóveis vendidos, classificados por natureza, está demonstrados a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Custo dos imóveis vendidos	-	-	-	(28.467)	(25.142)	(69.209)
Custo venda índice	-	-	-	(1.357)	-	-
Custo de personalizações	-	-	-	(18)	(221)	(862)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(29.842)</b>	<b>(25.363)</b>	<b>(70.071)</b>

## 26. Despesas gerais, administrativas e tributárias

A composição das despesas classificados por natureza está demonstrado a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Água, luz, telefone	-	(3)	-	(86)	(134)	(486)
Condomínios	-	-	-	(1.371)	(1.456)	(1.287)
Brindes e ofertas	-	-	-	-	(1)	-
Comissões e intermediação	-	-	-	(941)	(1.376)	(1.915)
Convenções e reuniões	-	-	-	-	(92)	(282)
Cursos de aperfeiçoamento	-	-	-	-	(5)	(4)
Depreciação	(5)	(7)	(7)	(5)	(7)	(7)
Despesas legais	(23)	(12)	(2)	(34)	(12)	(2)
Despesas pós obra	-	-	-	-	(623)	-
Despesas postais	-	-	-	-	(4)	(5)
Desp. com contingência	(229)	(20)	(12)	-	(565)	(1.436)
Desp. com multas	-	-	-	(709)	-	(1.894)
Desp. manutenção pós obra	-	-	-	(1.340)	(6.177)	(1.969)
Desp. com veículos	-	-	-	-	(2)	(1)
Desp. de viagens	-	-	-	(15)	(17)	(13)
Impostos e taxas diversas	(39)	-	-	(538)	(98)	(750)
Materiais de escritório	(2)	(19)	-	(2)	(21)	(20)
IPTU	-	(10)	-	(574)	(450)	(164)
Material de consumo	-	-	-	(2)	(3)	(28)
Plantão de vendas	-	-	-	(161)	(323)	(865)
Prestação serviços (PJ)	(135)	(76)	(32)	(1.526)	(419)	(893)
Prêmios de seguros	-	-	-	-	-	(38)
Provisão para perda esperada	-	-	-	-	-	(391)
Publicidade e propaganda	-	-	-	(478)	(245)	(675)
Reembolso de despesas	-	-	-	(2)	(2)	(2)
Vale-transporte e condução	-	-	-	(8)	(13)	(19)
<b>Total</b>	<b>(433)</b>	<b>(147)</b>	<b>(53)</b>	<b>(7.792)</b>	<b>(12.045)</b>	<b>(13.146)</b>

## 27. Outras receitas e despesas operacionais

A composição das outras receitas e despesas está demonstrada a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Receita alienação investimento (a)	-	2.130	-	-	2.130	-
Outras receitas operacionais	129	892	398	138	897	397
Ajuste valor justo	(30)	75	(115)	(765)	516	(357)
(-) Custo alienação investimento (a)	-	(2.389)	-	-	(2.389)	-
<b>Total</b>	<b>99</b>	<b>709</b>	<b>283</b>	<b>(626)</b>	<b>1.154</b>	<b>40</b>

(a) Venda de participação conforme Nota Explicativa nº 9.6.

## 28. Receitas e despesas financeiras líquidas

A composição das despesas e receitas financeiras está demonstrada a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Receitas financeiras</b>						
Rendimentos s/ aplicações financeiras	6	19	7	204	168	714
Juros recebidos	-	-	-	-	-	26
Acréscimos contratuais	-	-	-	63	26	236
Multas contratuais	-	-	-	-	2	4
Receita atualizações	-	-	-	1.664	4.699	2.591
Ajuste a valor presente	-	-	-	-	-	300
(-) PIS/ Cofins sobre receitas financeiras	-	-	-	-	-	(6)
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>19</b>	<b>7</b>	<b>1.931</b>	<b>4.895</b>	<b>3.865</b>
<b>Despesas financeiras</b>						
Juros pagos	(612)	(894)	(1.348)	(928)	(935)	(1.433)
Multas diversas	-	-	-	(104)	(88)	(47)
Despesas bancárias	(15)	(16)	(19)	(56)	(60)	(218)
Juros sobre empréstimos	(212)	-	-	(1.362)	(1.469)	(6.055)
Atualização INCC	102	(601)	(135)	(183)	(602)	(135)
<b>Total</b>	<b>(737)</b>	<b>(1.511)</b>	<b>(1.502)</b>	<b>(2.633)</b>	<b>(3.154)</b>	<b>(7.888)</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<b>(731)</b>	<b>(1.492)</b>	<b>(1.495)</b>	<b>(702)</b>	<b>1.741</b>	<b>(4.023)</b>

## 29. Segmentos operacionais

A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias informações consolidadas, considerando apenas um segmento operacional referente à “Incorporação Imobiliária”, com foco no residencial de alto padrão.

Não obstante a menor participação, nos resultados dos últimos 03 exercícios, de produtos com perfil não residencial, devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, elas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

## 30. Instrumentos financeiros

### a) Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 15, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações acionistas não controladores).

**b) Categorias de instrumentos financeiros**

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Ativos financeiros</b>						
<b>Custo amortizado:</b>						
Caixa e equivalentes						
de caixa	93	43	3	2.792	1.453	1.529
Contas a receber						
de clientes	-	-	-	34.354	38.486	92.420
Partes relacionadas	123	181	215	44	182	960
<b>Passivos financeiros</b>						
<b>Custo amortizado:</b>						
Fornecedores	63	51	146	7.071	14.435	7.873
Empréstimos e						
financiamentos	9.099	5.338	6.066	16.449	11.937	23.443
Partes relacionadas	13.543	22.068	25.510	21.712	27.986	42.873

**c) Objetivos da gestão do risco financeiro**

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se os riscos de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

**d) Gestão de risco de mercado**

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras empresas que atuam no setor;
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;

- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes;
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

**e) Exposição a riscos cambiais**

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas aos riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

**f) Exposição a riscos de taxas de juros**

A Companhia e suas controladas apresentam abaixo as informações suplementares sobre seus instrumentos financeiros que são requeridas pela Instrução CVM nº 475/08, especificamente sobre a análise de sensibilidade complementar à requerida pelas IFRSs e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. Na elaboração dessa análise de sensibilidade suplementar, a Companhia adotou as seguintes premissas, definidas na Instrução CVM nº 475/08:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, possa gerar resultados adversos para a Companhia, e que é referenciado por fonte externa independente (Cenário I). O cenário provável é a manutenção dos indicadores de exposição, considerando a taxa mais recente até a data da publicação das demonstrações financeiras;
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de, pelo menos, 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário II e Cenário III, respectivamente); e
- Apresentação do impacto dos cenários definidos no valor justo dos instrumentos financeiros operados pela Companhia e suas controladas.

**CFL Participações e Incorporações Ltda.**  
 Demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

Os saldos apresentados nos quadros a seguir contemplam os valores consolidados:

		2019		
	Risco	Cenário I - Provável	Cenário II - Deterioração de 25%	Cenário III - Deterioração de 50%
<b>Variação positiva</b>				
Empréstimos pré fixados	3.098	-	-	-
Empréstimos, financiamentos pós fixados	7.350	Poupança a 0,13% (122)	Poupança a 0,10% (91)	Poupança a 0,07% (61)
Despesa financeira				
Empréstimos, financiamentos pós fixados	6.001	CDI a 0,21% (46)	CDI a 0,16% (34)	CDI a 0,11% (23)
Despesa financeira				
Aplicações financeiras em CDI	4.242	CDI a 0,21% 204	CDI a 0,16% 153	CDI a 0,11% 102
Receita financeira				
<b>Variação negativa</b>				
Empréstimos pré fixados	3.098	-	-	-
Empréstimos, financiamentos pós fixados	7.350	Poupança a 0,13% (122)	Poupança a 0,16% (152)	Poupança a 0,20% (183)
Despesa financeira				
Empréstimos, financiamentos pós fixados	6.001	CDI a 0,21% (46)	CDI a 0,26% (57)	CDI a 0,32% (69)
Despesa financeira				
Aplicações financeiras em CDI	4.242	CDI a 0,21% 204	CDI a 0,26% 255	CDI a 0,32% 306
Receita financeira				

**g) Gestão de risco de liquidez**

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

**h) Concentração de risco**

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

**i) Valor justo dos instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

**Hierarquia de valor justo**

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2:** *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);
- **Nível 3:** *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (“*inputs*” não observáveis).

Durante os exercícios de 2019, 2018 e 2017, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

### 31. Transações que não afetaram caixa e equivalentes de caixa

Para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, a Companhia realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações individuais e consolidadas dos fluxos de caixas, conforme abaixo:

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Adiantamentos de clientes - permutas realizadas no período	-	-	-	-	-	17.361
Aumento de capital com adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	900	-	2.467	21.511
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>900</b>	<b>-</b>	<b>2.467</b>	<b>38.871</b>

### 32. Compromissos

A Companhia assinou instrumentos particulares para a aquisição de terrenos com promessa de permutas por unidades imobiliárias. Estes contratos possuem condições suspensivas relacionadas às aprovações e regularizações que não estão sob o controle da Companhia e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

### 33. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm seguros, como indicado a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre ativos e/ou responsabilidades.

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre junho/2020 e junho/2023.

As coberturas de seguros são as seguintes:

Modalidade	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Riscos de engenharia (a)	91.975	35.700	56.275

- (a) Risco de engenharia – obras civis em construção – apólice “*all risks*”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais; as coberturas incluem: (i) acidentes (causas súbitas e imprevistas) no canteiro de obras, tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamentos, terremotos entre outros, danos inerentes à construção, emprego de materiais defeituosos ou inadequados, falhas na construção e desmoronamentos de estruturas; (ii) possíveis danos indiretos causados por erros de projetos; e (iii) pagamentos de despesas extraordinárias, desentulhos, tumultos greves etc.

### 34. Eventos subsequentes

#### Movimentações societárias

Em 15 de junho de 2020 foi realizada a 10ª alteração de contrato social da CFL - PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. (“Companhia”), por meio da qual foi aprovada, dentre outros atos, a retirada do sócio Fabiano Bocorny Correa (“Fabiano”), mediante dissolução parcial da Companhia e devolução de haveres. Com a sua retirada, a totalidade das 3.144.078 cotas detidas pelo sócio retirante foram canceladas, com a consequente redução do capital social da Companhia no valor de R\$ 3.144. Em 30 de junho de 2020 foi realizada a 7ª alteração de contrato social da CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda., por meio da qual a Companhia entregou para Fabiano 3.307.500 cotas da CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda. de sua titularidade, em decorrência da retirada de Fabiano da Companhia. Em 30 de julho de 2020 foi realizada a 1ª alteração de contrato social da AGC2 Participações Ltda., por meio da qual a Companhia entregou para Fabiano as 626.182 cotas da AGC2 Participações Ltda. de sua titularidade, em decorrência da retirada de Fabiano da Companhia, em agosto de 2020, conforme instrumento firmado, em julho de 2020, entre a Companhia e o sócio retirante, Fabiano Bocorny Correa, a Companhia efetuou pagamento no valor de R\$ 1.000 como complemento aos pagamentos.

Em 22 de junho de 2020 a Companhia aprovou um aumento de capital social de R\$ 17.063, subscrito e integralizado pelo sócio controlador, sendo (i) a quantia de R\$ 5.876 integralizada mediante a utilização da totalidade dos créditos de adiantamento para futuro aumento de capital detidos na Companhia; (ii) o valor de R\$ 86.965 integralizado mediante a transferência de 86.965 cotas de emissão da sociedade PAF - Assessoria Imobiliária Ltda.; (iii) o valor de R\$ 10.591 integralizado mediante a transferência de 10.591.151 cotas de emissão da sociedade Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.; (iv) o valor de R\$ 385 integralizado mediante a transferência de 2.000.000 de cotas de emissão da Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.; e (v) o valor de R\$ 124 integralizado mediante a transferência de 124.118 cotas de emissão da RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda.

Em decorrência da transferência das participações societárias, conferidas em virtude do aumento de capital social realizado pelo sócio controlador, a totalidade das participações societárias detidas pelo sócio controlador nas sociedades PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. foi transferida à Companhia, que passou a deter participações

correspondente a 50% (cinquenta por cento), 25% (vinte e cinco por cento), 20% (vinte por cento) e 50% (cinquenta por cento), respectivamente, do capital social total das referidas sociedades.

Na mesma data, foi aprovada a transformação de tipo jurídico da Companhia, de sociedade limitada para sociedade anônima, passando a ser denominada CFL INC PAR S.A.

Em 30 de junho de 2020 a Companhia aprovou um aporte de capital em R\$ 69.843, subscrito e integralizado pelo acionista da Companhia, LBC Investimentos e Participações – EIRELI, dos quais **(i)** R\$ 10.832 destinados à conta de capital social e **(ii)** R\$ 59.011 destinados à conta de reserva de capital, totalmente subscrito e integralizado da seguinte forma: **(a)** o valor de R\$ 28.983 integralizado em moeda corrente nacional, **(b)** o valor de R\$ 4.819 integralizado mediante a transferência de participações e direitos detidos na sociedade em conta de participação denominada Marechal Andrea; **(c)** o valor de R\$ 1.303 integralizado mediante a transferência de participações e direitos detidos na sociedade em conta de participação denominada SCP Square Garden; **(d)** o valor de R\$ 9.383 integralizado mediante a transferência de 9.520.000 cotas de emissão da sociedade Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.; **(e)** o valor de R\$ 5.337 integralizado mediante a transferência de 5.295.575 cotas de emissão da sociedade Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.; **(f)** o valor de R\$ 20.017 integralizado mediante a transferência de 4.093.071 cotas de emissão da sociedade Rjpar Administração e Participações Ltda. Em decorrência da transferência das participações societárias, conferidas em virtude do aumento de capital social realizado pela acionista da Companhia, LBC Investimentos e Participações – EIRELI, a totalidade das participações societárias por ela detida nas sociedades Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. e Rjpar Administração e Participações Ltda. foi transferida à Companhia, que passou a deter participações correspondente a 100% (cem por cento), 37,50% (trinta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) e 100% (cem por cento), respectivamente, do capital social total das referidas sociedades. Ainda, a Companhia passou a deter participação correspondente a 100% (cem por cento) na sociedade em conta de participação denominada Marechal Andrea e 25% (vinte e cinco por cento) na sociedade em conta de participação denominada SCP Square Garden.

As operações supracitadas foram realizadas com empresas em que a Companhia já detinha o controle ou o controle em comum (através da Holding LBC Investimentos e Participações – EIRELI ou da pessoa física do sócio controlador Luciano Borcny Correa), exceto pela SCP Square Garden, onde a Companhia figura como sócia participante.

Na mesma data, a Companhia retirou-se das sociedades CG 700 Incorporação, Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda. (“CG 700”) e CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda. (“CG 258”). A Companhia retirou-se da CG 700 cedendo e transferindo a totalidade da sua participação, mediante distribuição de dividendos *in natura*, no montante de R\$ 13.008, para o sócio Luciano Bocorny Correa. A Companhia retirou-se da CG 258 mediante dissolução parcial e devolução de haveres recebendo, em contrapartida a sua retirada, determinados direitos e bens imóveis no valor de R\$ 4.273. Anteriormente à sua retirada da CG 258, a Companhia integralizou, em aumento de capital social na CG 258, o valor de R\$ 2.745, sendo R\$ 2.680 em moeda corrente nacional, mediante a emissão de uma nota promissória *pro soluto*, de mesmo valor, quitada em 11 de agosto de 2020, e R\$ 65 mediante a utilização de créditos de adiantamento para futuro aumento de capital social detidos pela Companhia na CG 258.

Ainda em 30 de junho de 2020 a Companhia celebrou contrato com as Afiliadas sob controle comum CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. e RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., estabelecendo, de forma irrevogável e irretratável, a transferência à Companhia de funcionários e contratos destas empresas, a fim de que a Companhia passe a realizar as atividades de gestão e administração de obras e empreendimentos anteriormente realizadas por estas.

**Cumprimento de obrigações contratuais de instrumentos financeiros**

Em 30 de junho de 2020, a Companhia estava em desacordo com determinadas cláusulas restritivas (“covenants”), referente as movimentações de reorganização societária, constantes em contratos com instituições financeiras, que poderiam exigir o vencimento antecipado dos passivos vinculados a esses contratos. Em agosto de 2020 a Administração obteve “waiver” junto às instituições financeiras onde estas declaram não haver vencimento antecipado.

\* \* \*

**Demonstrações Financeiras Combinadas da Companhia Referentes aos Exercícios Sociais  
Findos em 31 de Dezembro de 2019, 2018 e 2017**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

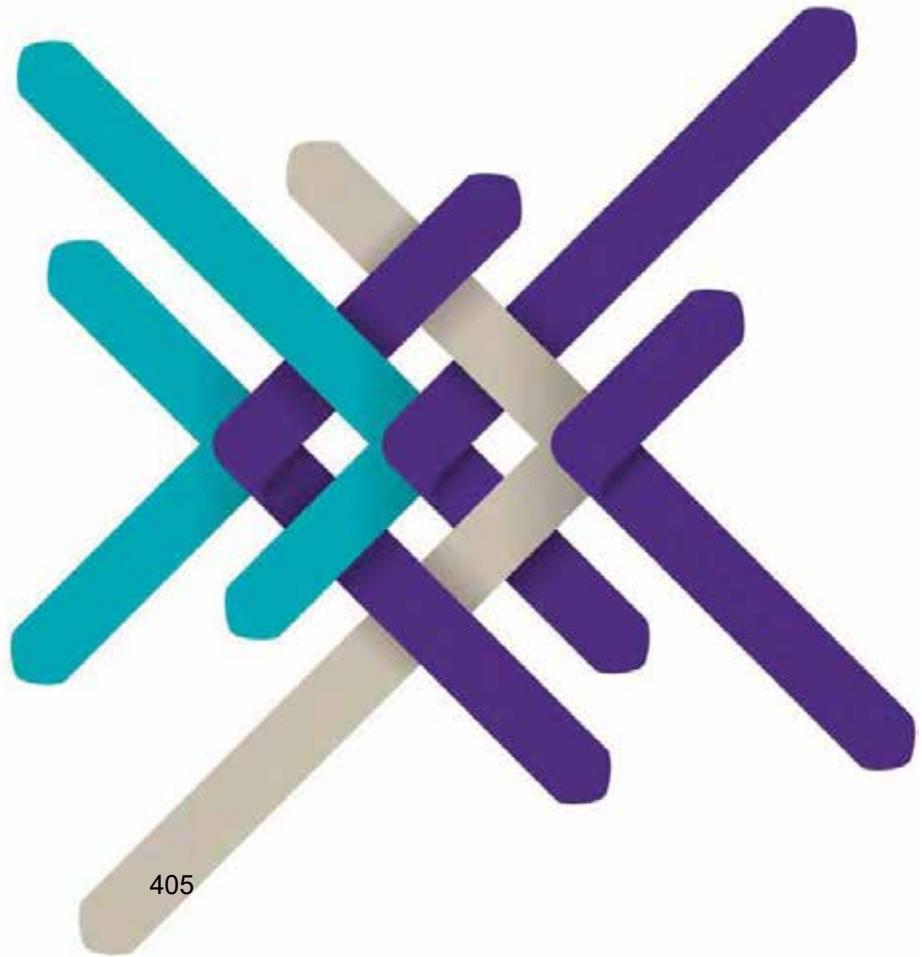


Grant Thornton

# Grupo CFL

Demonstrações financeiras combinadas acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório da Administração	3
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras combinadas	5
Demonstrações financeiras combinadas	11
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras combinadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017	18

# Relatório da Administração

A administração da Companhia vem por meio deste apresentar os resultados combinados das investidas da Companhia referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017. Em 2019, observamos uma retomada no setor imobiliário em nossa região de atuação, com forte demanda pelos produtos CFL, mesmo não tendo realizado lançamentos.

Com esse incremento na comercialização de estoque, bem como a evolução das obras que tínhamos em andamento, conseguimos elevar a receita em 25,9% contra 2018.

Em relação às despesas operacionais, reduzimos em 27,5% contra 2018, adequando nossa estrutura à operação daquele momento.

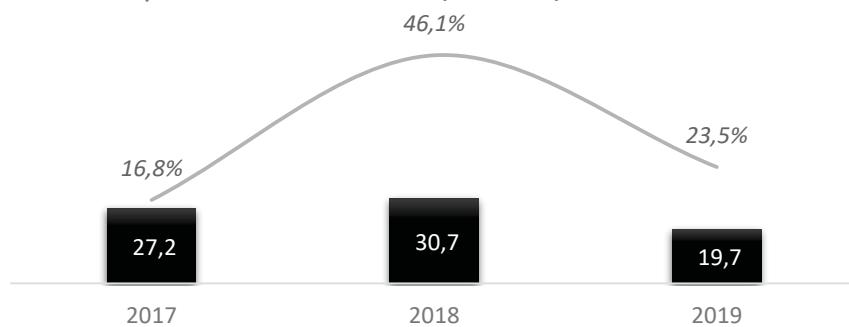
Desta forma, fomos capazes de entregar uma margem líquida de 11,6%, 7,0 p.p. acima do ano anterior, gerando um lucro líquido de R\$9,7 milhões, mais de 3x superior.

Entendemos que nosso mercado de atuação passa por um novo momento de demanda. Com isso, a Companhia se prepara para um novo ciclo de lançamentos, através de um plano de negócios consistente com nosso histórico, focado sempre no retorno sobre o capital investido e em obter margens saudáveis para fins de incorporação imobiliária.

Receita Líquida (R\$ MM)

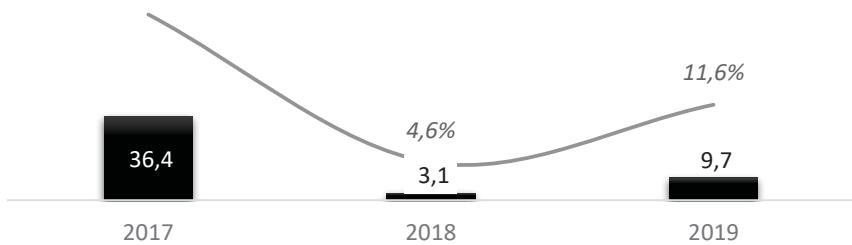


Despesas Gerais e Adm. (R\$ MM) e % da Receita



### Lucro Líquido (R\$ MM) e Margem Líquida (%)

22,5%



# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras combinadas

---

Grant Thornton Auditores  
Independentes

Av. Iguáçu, 418 - Sala 1404  
Petrópolis, Porto Alegre (RS) Brasil

T +55 51 3500-8473

Aos Quotistas e Administradores do  
**Grupo CFL**  
Porto Alegre – RS

## Opinião sobre as demonstrações financeiras combinadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Examinamos as demonstrações financeiras combinadas do Grupo CFL (formado pelas empresas relacionadas na Nota Explicativa nº 1), que compreendem os balanços patrimoniais combinados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e as respectivas demonstrações combinadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado para os exercícios findos nessas datas, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras combinadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira combinada do Grupo CFL em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, o desempenho combinado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa combinados para os exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, considerando o pronunciamento técnico NBC TG 44 – Demonstrações Combinadas.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras combinadas”. Somos independentes em relação ao Grupo CFL, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfases

### **Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas**

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e nº 3.14, as demonstrações financeiras combinadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### **Apresentação das demonstrações financeiras combinadas**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1.a, em junho de 2020 a CFL Participações e Incorporações Ltda. (atualmente denominada CFL INC PAR S.A) teve o capital social aumentado pela conferência, por seu controlador, de participação societária nas empresas Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda., Terraço Cacupé Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda., sendo estas anteriormente entidades sob controle comum sendo que, a partir do citado ato societário, passaram a ser controladas diretas da CFL Participações e Incorporações Ltda. Ainda em junho de 2020, a CFL Participações e Incorporações Ltda. celebrou contrato com as entidades sob controle comum denominadas CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. e RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., estabelecendo, de forma irrevogável e irretratável a transferência à CFL Participações e Incorporações Ltda. de funcionários e contratos, a fim de que o Grupo passe a realizar as atividades de gestão e administração de obras de empreendimentos (cujas atividades eram anteriormente realizadas por estas). Adicionalmente, através das empresas CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda., RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., PAF - Assessoria Imobiliária Ltda e RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. conduziu, desde 2012, as atividades de gestão da construção e comercialização do empreendimento do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 (centro comercial constituído de unidades comerciais e área para lojas e vagas de estacionamento destinados à venda e locação). Dessa forma, as demonstrações financeiras combinadas do Grupo CFL estão sendo apresentadas com o objetivo de fornecer, por meio de uma única demonstração financeira, informações relativas à totalidade das atividades do Grupo CFL independentemente da disposição de sua estrutura societária e com uniformização de políticas contábeis, conservando-se, todavia, as operações históricas efetivamente ocorridas, conforme requerido pela Norma NBC TG 44/Deliberação CVM 708/13). Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3 às demonstrações financeiras combinadas estão sendo apresentadas apenas para fornecimento de análises adicionais a terceiros e não representam as demonstrações financeiras individuais ou consolidadas de uma pessoa jurídica e suas controladas, e não devem ser tomadas como base para fins de cálculo de dividendos e de impostos nem para nenhuma outra finalidade societária. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras combinadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras combinadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### 1. Apuração da receita de incorporação imobiliária

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.14 – Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços, as receitas resultantes das operações de incorporação imobiliária, referentes a cada empreendimento que está em fase de construção, são apuradas pelo Grupo levando-se em consideração os respectivos estágios de execução através do método de percentual de execução (“POC” - *percentage of completion*), em conformidade com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 2.1. Os procedimentos para determinar, apurar e contabilizar as receitas oriundas das operações de incorporação imobiliária envolvem uso de estimativas sobre os custos orçados e custos incorridos nos empreendimentos para mensurar as receitas através do critério de cálculo estabelecido na metodologia denominada de POC. Nesse sentido, os controles, premissas e ajustes utilizados para elaboração dos orçamentos dos projetos em fase de construção podem afetar, de forma significativa, o reconhecimento das receitas do Grupo, impactando seu resultado e respectiva performance.

Este assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido as receitas líquidas serem um componente de performance relevante em relação à demonstração do resultado e item crítico neste setor de incorporações imobiliárias e na medição de performance, já que quaisquer mudanças no orçamento das obras e, respectivamente, nas margens, e o não cumprimento das obrigações de performance, caso não identificados tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras combinadas do Grupo. Portanto, consideramos área de risco de acordo com os normativos de auditoria, tendo em vista seu reconhecimento estar suportado em estimativas baseadas em orçamentos de custos (entre outras métricas que podem ter caráter subjetivo até o final da obra).

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

No que diz respeito ao resultado de incorporação imobiliária, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** compreensão do processo e principais atividades de controle utilizados pela Administração para apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(b)** em base amostral, obtivemos os orçamentos aprovados pela Administração e confrontamos com os valores utilizados no cálculo da apuração do resultado de incorporação imobiliária; **(c)** analisamos as estimativas de custos a incorrer (aprovados pelo Departamento de Engenharia), bem como os resultados entre os custos finais e orçados, obtendo esclarecimentos e examinando as evidências para suportar as variações não usuais; **(d)** testamos a acuracidade matemática dos cálculos efetuados, incluindo a apuração do POC – *percentagem of completion* aplicado para cada empreendimento; **(e)** em base amostral, inspecionamos contratos de vendas, a realização de testes de recebimentos subsequentes e recalculamos a atualização do contas a receber em conformidade com os índices contratualmente estabelecidos; **(f)** em base amostral, testamos a documentação suporte dos custos incorridos e pagamentos efetuados, incluindo os custos de aquisição dos terrenos; **(g)** analisamos os controles existentes para movimentação dos juros capitalizados, avaliando se estão de acordo com os requisitos para serem elegíveis e qualificáveis para capitalização.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que o resultado de incorporação imobiliária e as respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras combinadas tomadas em conjunto.

## 2. Mensuração do valor justo das propriedades para investimento

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 11 – Propriedades para investimento, o Grupo possui saldos de propriedades para investimento mensuradas ao valor justo apurado por especialistas independentes contratados pela Administração. Como todo processo de avaliação, requer julgamento crítico, com impacto significativo nas demonstrações financeiras combinadas, pois utiliza e é baseado em premissas e métodos no processo de avaliação do valor justo. As incertezas inerentes à determinação da estimativa podem resultar em efeitos relevantes no valor justo, impactando as demonstrações financeiras combinadas tomadas em conjunto.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação às demonstrações financeiras combinadas tomadas em conjunto e aos potenciais riscos ao resultado do exercício em virtude das incertezas inerentes à determinação da estimativa de valor justo, considerando-se a utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela Administração.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** revisão, avaliação e desafio das premissas utilizadas pela Administração e seu especialista na determinação do valor justo; **(b)** análise da qualificação, independência e objetividade do especialista independente contratado pela Administração para a elaboração dos laudos de avaliação a valor justo; **(c)** envolvimento de especialistas de nossa área de finanças corporativas para análise, recálculo e desafio das premissas e métodos utilizados e avaliação da razoabilidade e consistência com os dados e premissas utilizados; e **(d)** análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que as premissas e estimativas utilizadas pelo Grupo para mensuração do valor justo das propriedades para investimento e respectivas divulgações estão adequadas no contexto das demonstrações financeiras combinadas tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes aos exercícios anteriores

Os valores correspondentes ao balanço patrimonial combinado referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (saldos iniciais de 1º de janeiro de 2017), apresentados para fins de comparação, não foram auditados por nós nem por outro auditor independente.

## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras combinadas

A administração do Grupo CFL é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras combinadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, considerando o pronunciamento técnico NBC TG 44, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras combinadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Grupo CFL continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras combinadas, a não ser que a administração pretenda liquidar o Grupo CFL ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Grupo CFL são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras combinadas.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras combinadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras combinadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras combinadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras combinadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Grupo CFL;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Grupo CFL. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras combinadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Grupo CFL a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras combinadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras combinadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras combinadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras combinadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Porto Alegre, 21 de agosto de 2020



Romeu Sabino da Silva  
CT/CRC 1RS-071.263/O-0

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1

## Grupo CFL

**Balanços patrimoniais combinados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e 1º de janeiro de 2017**

(Em milhares de reais)

### ATIVO

	Notas	Combinado			
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.967	1.712	1.558	4.929
Contas a receber	5	34.747	27.815	67.881	77.783
Imóveis a comercializar	6	138.351	165.356	141.201	141.725
Impostos a recuperar	-	314	261	311	259
Outros créditos	8	59	1.475	1.358	2.471
Partes relacionadas	9	-	-	745	8.046
Despesas do exercício seguinte	-	39	-	-	-
<b>Total ativo circulante</b>		<b>176.477</b>	<b>196.619</b>	<b>213.054</b>	<b>235.213</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Aplicações financeiras	-	5.403	6.246	7.482	14.349
Adiantamentos para devolução cota capital	7	26.361	20.332	20.154	13.156
Contas a receber	5	11.195	10.709	24.594	22.559
Depósitos judiciais	-	59	88	72	82
Outros créditos	8	372	285	210	248
Partes relacionadas	9	428	566	599	498
Investimentos	-	1.586	1.571	1.436	1.304
Propriedade para investimento	11	20.462	21.226	20.710	21.067
Imobilizado	-	259	249	260	74
<b>Total ativo não circulante</b>		<b>66.125</b>	<b>61.272</b>	<b>75.517</b>	<b>73.337</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>242.602</b>	<b>257.891</b>	<b>288.571</b>	<b>308.550</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

## Grupo CFL

**Balanços patrimoniais combinados 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e 1º de janeiro de 2017**

(Em milhares de reais)

### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Combinado			
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores	12	8.135	15.934	7.876	9.555
Empréstimos e financiamentos	13	2.883	9.897	3.222	28.429
Obrigações fiscais	14	2.799	2.748	4.286	841
Obrigações sociais e trabalhistas	-	48	39	95	157
Adiantamentos de clientes	15	18.282	21.207	22.447	33.799
Partes relacionadas	9	18.168	5.460	10.992	9.008
Lucros a distribuir	17	28	7.515	19.040	-
Outras obrigações	-	-	20	-	1.130
<b>Total passivo circulante</b>		<b>50.343</b>	<b>62.820</b>	<b>67.958</b>	<b>82.919</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	13	13.566	2.040	20.221	23.372
Credores investimentos	20	564	588	600	650
Obrigações fiscais	14	709	677	1.138	3.900
Partes relacionadas	9	10.066	32.119	31.881	8.812
Adiantamento para futuro aumento de capital	10	17.886	12.402	26.655	24.317
Outras obrigações	-	12	27	14	160
Provisão para contingências	16	2.154	4.190	3.625	2.189
<b>Total passivo não circulante</b>		<b>44.957</b>	<b>52.043</b>	<b>84.134</b>	<b>63.400</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	21	24.706	24.516	10.881	9.981
Adiantamento para futuro aumento de capital		7.134	5.797	-	900
Transações de capital		137	137	224	-
Reserva de lucros		22.002	26.054	34.414	42.366
<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>		<b>53.979</b>	<b>56.504</b>	<b>45.519.000</b>	<b>53.246.500</b>
Participação de acionistas não controladores		93.323	86.524	90.960	108.985
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>147.302</b>	<b>143.028</b>	<b>136.479</b>	<b>162.231</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>242.602</b>	<b>257.891</b>	<b>288.571</b>	<b>308.550</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

## Grupo CFL

### Demonstrações dos resultados combinados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	Notas	<b>Combinado</b>		
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Receita operacional líquida</b>	22	83.994	66.737	161.523
Custo imóveis vendidos	23	(49.477)	(31.239)	(90.889)
<b>Lucro bruto</b>		34.517	35.498	70.634
<b>Despesas (receitas) operacionais</b>				
Despesas gerais e administrativas	24	(19.731)	(30.737)	(27.199)
Despesas tributárias	24	(1.241)	(596)	(926)
Outras receitas (despesas) operacionais	25	(739)	1.382	1.672
<b>Lucro operacional líquido antes das receitas e despesas financeiras</b>		12.806	5.547	44.181
<b>Resultado financeiro líquido</b>	26	2.012	4.914	3.876
Receitas financeiras		(3.241)	(4.410)	(8.083)
<b>Lucro antes do IR e CSLL</b>		11.577	6.051	39.974
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>				
Imposto de renda e contribuição social - corrente	-	(1.985)	(3.879)	(3.724)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	-	125	883	110
<b>Lucro líquido do exercício</b>		9.717	3.055	36.360
<b>Lucro atribuível a:</b>				
Participação dos controladores	-	(243)	(2.776)	8.623
Participação dos não controladores	-	9.960	5.831	27.737
<b>Lucro líquido do exercício</b>		9.717	3.055	36.360

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

## **Grupo CFL**

### **Demonstrações dos resultados abrangentes combinados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017**

(Em milhares de reais)

	<b>Combinado</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Lucro líquido do exercício	9.717	3.055	36.360
Outros resultados abrangentes	-	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<b>9.717</b>	<b>3.055</b>	<b>36.360</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

## Grupo CFL

### Demonstrações da mutação do patrimônio líquido combinadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Transações de capital	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total da participação dos acionistas controladores	Total da participação dos acionistas não controladores	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>								
Aumento de capital	9.981	900	-	42.366	-	53.247	108.985	162.232
Lucros distribuídos	900	(900)	-	-	-	-	4.859	4.859
Resultado do combinado	-	-	-	(12.323)	-	(12.323)	(40.362)	(52.685)
Destinação de resultado de empresas sob controle comum	-	-	-	-	8.623	8.623	27.737	36.360
Transação de capital	-	-	-	224	-	(4.252)	(10.259)	(14.511)
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	-	4.371	(4.371)	224	224
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>10.881</b>	<b>-</b>	<b>224</b>	<b>34.414</b>	<b>-</b>	<b>45.519</b>	<b>90.960</b>	<b>136.479</b>
Aumento de capital	13.635	-	-	-	-	13.635	12.015	25.650
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	5.797	-	-	-	5.797	-	5.797
Lucros distribuídos	-	-	-	-	(7.041)	-	(7.041)	(21.480)
Resultado do combinado	-	-	-	-	-	(2.776)	(2.776)	5.831
Destinação de resultado de empresas sob controle comum	-	-	-	-	-	1.457	1.457	3.055
Transação de capital	-	-	-	(87)	-	-	(87)	(129)
Alienação investida	-	-	-	-	-	-	(145)	(232)
Absorção de prejuízos	-	-	-	-	(1.319)	1.319	-	(4.970)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>24.516</b>	<b>5.797</b>	<b>137</b>	<b>26.054</b>	<b>-</b>	<b>56.504</b>	<b>86.524</b>	<b>143.028</b>
Aumento de capital	190	-	-	-	-	190	2.225	2.415
Lucros distribuídos	-	-	-	(6.455)	-	(6.455)	(4.549)	(11.004)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	1.337	-	-	-	1.337	-	1.337
Resultado do combinado	-	-	-	-	(243)	(243)	9.960	9.717
Destinação de resultado de empresas sob controle comum	-	-	-	-	2.646	2.646	(837)	1.809
Transferência para reserva de lucros	-	-	-	-	2.403	(2.403)	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>24.706</b>	<b>7.134</b>	<b>137</b>	<b>22.002</b>	<b>-</b>	<b>53.979</b>	<b>93.323</b>	<b>147.302</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

## Grupo CFL

### Demonstrações combinadas dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	<b>Combinado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Lucro líquido do exercício	9.717	3.055	36.360
	-----	-----	-----
<b>Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividade operacional:</b>			
Resultado de empresas sob controle comum	1.809	(1.291)	(14.511)
Depreciações	5	7	7
Provisões para contingências e outras do passivo	(2.036)	565	1.435
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	391
Ajuste a valor presente de contas a receber	134	67	67
Ajuste a valor justo	1.530	(516)	714
Juros incorridos	2.270	2.268	6.973
Custo de alienação de investimento	-	259	-
	-----	-----	-----
<b>Redução (aumento) nos ativos operacionais</b>			
Contas a receber	(7.552)	53.884	7.409
Imóveis a comercializar	27.005	(1.145)	524
Impostos a recuperar	(53)	50	(52)
Depósitos judiciais	29	(16)	10
Outros créditos	1.376	(594)	1.013
Despesas do exercício seguinte	(39)	-	-
	-----	-----	-----
<b>Aumento (redução) nos passivos operacionais</b>			
Fornecedores	(7.799)	8.058	(1.679)
Obrigações fiscais	83	(1.999)	683
Obrigações sociais e trabalhistas	9	(55)	(62)
Adiantamentos de clientes	(2.925)	(1.240)	(11.352)
Credores diversos	(3.071)	9.593	-
Outras obrigações	(35)	32	(1.275)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>20.457</b>	<b>70.982</b>	<b>26.655</b>
	-----	-----	-----
<b>Fluxos de caixa de atividades de investimentos</b>			
Credores investimentos	(24)	(12)	(50)
Aplicação financeira	843	1.236	6.867
Propriedade para investimento	(766)	-	357
Imobilizado	(10)	11	(186)
	-----	-----	-----
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimentos</b>	<b>43</b>	<b>1.235</b>	<b>6.274</b>
	-----	-----	-----
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>			
Aumento de capital social	2.415	2.640	4.859
Transação de capital	-	(232)	224
Lucros pagos aos sócios	(17.154)	(32.157)	(33.645)
Adiantamentos devolução quota capital	(6.029)	(178)	(6.998)
AFAC - ativo	(67)	-	-
AFAC - passivo	5.484	(14.253)	2.338
Partes relacionadas - ativo	138	778	7.200
Partes relacionadas - passivo	(6.286)	(14.887)	25.053
Empréstimos - adições	16.197	-	26.858
Empréstimos - pagamentos	(11.891)	(12.972)	(58.543)
Empréstimos - juros pagos	(2.052)	(802)	(3.646)
	-----	-----	-----
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos</b>	<b>(19.245)</b>	<b>(72.063)</b>	<b>(36.300)</b>
	-----	-----	-----
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.255</b>	<b>154</b>	<b>(3.371)</b>
	-----	-----	-----
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	1.712	1.558	4.929
No final do exercício	2.967	1.712	1.558
	-----	-----	-----
	<b>1.255</b>	<b>154</b>	<b>(3.371)</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.

## Grupo CFL

### Demonstrações combinadas dos valores adicionados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

	<b>Combinado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Receitas</b>			
Receita de imóveis vendidos	88.357	70.879	169.398
(-) Deduções de vendas	(4.363)	(4.142)	(7.875)
	<u>83.994</u>	<u>66.737</u>	<u>161.523</u>
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>			
Custo de imóveis vendidos	(49.477)	(31.239)	(90.889)
Serviços de terceiros	(3.989)	(3.570)	(5.310)
Outras despesas operacionais	(739)	1.382	1.672
	<u>(54.205)</u>	<u>(33.427)</u>	<u>(94.527)</u>
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b><u>29.789</u></b>	<b><u>33.310</u></b>	<b><u>66.996</u></b>
<b>Retenções</b>			
Depreciações e amortizações	(240)	(100)	(126)
Valor líquido produzido pela entidade	<u>29.549</u>	<u>33.210</u>	<u>66.870</u>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>			
Receitas financeiras	2.012	4.914	3.876
	<u>2.012</u>	<u>4.914</u>	<u>3.876</u>
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b><u>31.561</u></b>	<b><u>38.124</u></b>	<b><u>70.746</u></b>
Distribuição do valor adicionado			
Pessoal e encargos (exceto INSS)	15.502	27.067	21.763
Impostos, taxas e contribuições (inclusive INSS)	3.101	3.592	4.540
Juros e encargos financeiros	3.241	4.410	8.083
Lucro retido do exercício	9.717	3.055	36.360
	<u>31.561</u>	<u>38.124</u>	<u>70.746</u>

**As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras combinadas.**

# **Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras combinadas e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017**

## **(Em milhares de reais)**

### **1. Contexto operacional**

O Grupo CFL (“Grupo”) é formado pela CFL Participações e Incorporações Ltda. (atualmente denominada CFL INC PAR S.A), suas controladas diretas e entidades sobre controle comum demonstradas na Nota Explicativa nº 2.3. O Grupo tem sede na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2825/1008, na cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, cujas atividades foram iniciadas em junho de 2006.

O Grupo, por meio de suas empresas, mantém preponderantemente caracterizadas as seguintes operações em seu objeto social: (a) compra e venda de imóveis; (b) incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; e (c) participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

A administração do Grupo apresenta, através destas demonstrações financeiras combinadas, seus resultados anuais combinados referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

Tendo em vista essa demanda e em linha com o plano de negócios para os próximos anos, o Grupo possui projetos em desenvolvimento e em fase avançada de aprovação, que serão lançados e tem potencial para entregar resultados em linha com o histórico do Grupo, com elevado retorno sobre o capital investido. Mantendo o foco neste modelo, o Grupo segue seu planejamento com vistas a iniciar um novo ciclo de crescimento.

#### **a) Aumento de capital e reestruturação societária em período subsequente**

Em 15 de junho de 2020 foi realizado aumento de capital na CFL Participações e Incorporações Ltda. no montante de R\$ 1.258, mediante a emissão de 1.258 novas cotas, através da capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital. Na mesma data ocorreu a saída do contrato social do cotista Fabiano Bocorny Correa, através do cancelamento de 3.144 cotas por ele detidas, com a consequente redução do capital social da Companhia no valor de R\$ 3.144.

Em 22 de junho de 2020 foi realizado aumento de capital na CFL Participações e Incorporações Ltda. no montante de R\$ 17.063 na CFL Participações e Incorporações Ltda., sendo R\$ 5.876, através da capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital e R\$ 11.187, através de participações societárias detidas pelo cotista controlador em entidades sob controle comum. Ato seguinte ocorreu a

transformação do tipo social, passando a Companhia a ser uma sociedade anônima de capital fechado, com a conversão de 27.664 quotas em 27.664 ações. As seguintes entidades sob controle comum foram integralizadas pelo cotista controlador da Companhia em 22 de junho de 2020 (ocasionando aumento de capital no montante de R\$ 11.187 citado anteriormente: Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. no valor de R\$ 10.591, PAF - Assessoria Imobiliária Ltda no montante de R\$ 87, e RS Planejamento, Marketing, Intermediação, Gestão Comercial de Imóveis Ltda., no montante de R\$ 124 e Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda., no montante de R\$ 385.

Em decorrência da transferência das participações societárias, conferidas em virtude do aumento de capital social realizado pelo sócio controlador, a totalidade das participações societárias detidas pelo sócio controlador nas sociedades PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. foi transferida à Companhia, que passou a deter participações correspondente a 50% (cinquenta por cento), 25% (vinte e cinco por cento), 20% (vinte por cento) e 50% (cinquenta por cento), respectivamente, do capital social total das referidas sociedades.

Em 30 de junho de 2020 ocorreu aumento de capital no montante de R\$ 10.832 na CFL INC PAR S.A. (anteriormente CFL Participações e Incorporações Ltda.), mediante a emissão de 10.832 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão total de aproximadamente R\$ 6,44 (seis reais e quarenta e quatro centavos) por ação, fixado nos termos do art. 170, §1º, I, da Lei das S.A., totalizando R\$ 69.842, dos quais R\$ 1,00 (um real) por ação foi destinado à conta de capital social e R\$ 5,44 (cinco reais e quarenta e quatro centavos) destinados à título de ágio na emissão da ações (à conta de reserva de capital), nos termos do art. 13, § 2º da Lei das S.A.. mediante aporte de R\$ 28.983 em moeda corrente e R\$ 40.860 utilizando participações societárias detidas pelo sócio controlador em entidades sob controle em comum. As seguintes entidades sob controle comum foram integralizadas pelo acionista controlador da Companhia em 30 de junho de 2020 (ocasionando aumento de capital no montante de R\$ 40.860 citado anteriormente: Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. no valor de R\$ 5.337, Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda., no montante de R\$ 9.383; SCP Marechal Andrea, no montante de R\$ 4.820, Square Garden SCP R\$ 1.303 e Rjpar Administração e Participações Ltda., no montante de 20.017.

Em decorrência da transferência das participações societárias, conferidas em virtude do aumento de capital social realizado pelo acionista controlador, a totalidade das participações societárias por ela detida nas sociedades Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. e Rjpar Administração e Participações Ltda. foi transferida à Companhia, que passou a deter participações correspondente a 100% (cem por cento), 37,50% (trinta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) e 100% (cem por cento), respectivamente, do capital social total das referidas sociedades. Ainda, a Companhia passou a deter participação correspondente a 100% (cem por cento) na sociedade SCP Marechal Andrea e 25% (vinte e cinco por cento) na sociedade Square Garden SCP.

Em 30 de junho de 2020, o capital social da CFL INC PAR S.A., totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 36.880, dividido em 36.880 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Ainda em 30 de junho de 2020 a CFL INC PAR S.A. celebrou contrato com as afiliadas sob controle comum CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. e RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., estabelecendo, de forma irrevogável e irretratável, a transferência à Companhia de funcionários e contratos destas empresas, a fim de que a CFL INC PAR S.A. passe a realizar as atividades de gestão e administração de obras e empreendimentos anteriormente realizadas por estas.

Adicionalmente, o Grupo, através das empresas CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda.; RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda. e PAF - Assessoria Imobiliária Ltda e RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. conduziu, desde 2012, as atividades de gestão da construção e comercialização do empreendimento do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 (centro comercial constituído de unidades comerciais e área para lojas e vagas de estacionamento destinados à venda e locação).

As demonstrações financeiras combinadas do Grupo CFL para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, que são de responsabilidade da Administração do Grupo, estão sendo apresentadas com o objetivo de fornecer, por meio de uma única demonstração financeira, informações

relativas à totalidade das atividades do Grupo, independentemente da disposição de sua estrutura societária, considerando as reestruturações societárias que ocorreram em junho de 2020 e como entidades controladas as empresas PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., Terraço Cacupé Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. desde 1º de janeiro de 2017 (em virtude de serem entidades sob controle comum e que, a partir de junho de 2020, passaram a ser controladas pela CFL INC PAR S.A.). Para as empresas CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. e RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., estão sendo considerados somente os resultados obtidos a partir 1º de janeiro de 2017 (em virtude de serem entidades sob controle comum e que, a partir de junho de 2020, suas atividades passaram a ser executadas pela CFL INC PAR S.A.). Com relação ao Fundo de Investimento Imobiliário SC 401, estão sendo considerados os resultados obtidos desde 1º de janeiro de 2017 através da incorporação imobiliária de acordo com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM (conforme descrito na Nota Explicativa no 3.14, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15)), com o objetivo de demonstrar os resultados obtidos da incorporação imobiliária, cujas atividades de gestão e comercialização do empreendimento foram administradas pelo Grupo.

Portanto, as presentes demonstrações financeiras combinadas não representam as demonstrações financeiras de qualquer uma das entidades que fazem parte do Grupo, e não devem ser tomadas como base para fins de cálculo de dividendos, impostos ou para quaisquer outros fins societários, estando apresentadas como um único conjunto de demonstrações financeiras de entidades que estão sob controle comum. As demonstrações financeiras combinadas são elaboradas com o objetivo de apresentar as informações contábeis como se as diversas entidades sob controle comum fossem apenas uma única entidade, considerando os mesmos procedimentos utilizados quando da elaboração de demonstrações financeiras consolidadas, conservando-se, todavia, as operações históricas efetivamente ocorridas (em linha com a NBC TG 44/CVM 708/13).

As demonstrações financeiras combinadas compreendem as entidades do Grupo relacionadas a seguir:

	2019	2018	2017	2016
<b>Empresas controladas diretas da CFL Participações Ltda.</b>	<u>Participação</u>	<u>Participação</u>	<u>Participação</u>	<u>Participação</u>
AGC2 Participações Ltda.	99,90%	-	-	-
Al Mare Incorporação. Imobiliária Ltda.	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
Bastian & Mundstock Participação Imobiliária Ltda.	-	99,90%	99,90%	99,90%
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.	37,50 %	37,50 %	30,00%	30,00%
Búzios Incorporação Imobiliária Ltda.	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Casa Rosa Participação Imobiliárias Ltda.	31,73%	31,73%	29,83%	20,00%
CG 258 Incorp. Imobiliária Ltda.	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
CG 700 Incorp., Adm. e Locação Imóveis Próprios Ltda.	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
SCP Marechal Andrea	15,56%	24,77%	33,10%	26,27%
Marítima Incorp. Imobiliária Ltda.	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Nilo Country Empr. Imobiliários Ltda.	90,00%	90,00%	90,00%	-
P Chaves Barcelos Incorp.Imob.Ltda.	50,00%	-	-	-
Personalité Bela Vista Ltda.	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Soledade Lajeado Part. Imob. Ltda.	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Super Quadra J Europa Inc. Imob. Ltda.	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
The Place Part. ImobiliáriasLtda.	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
<hr/>				
<b>Empresas controladas por acionista controlador comum</b>				
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	100%	100%
Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	100%	100%
Terraço Cacupé Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
Fundo de Investimento Imobiliário SC 401	0%	0%	0%	0%
Marechal Andrea SCP	100%	100%	100%	100%

Dessa forma, as demonstrações financeiras combinadas representam a soma de demonstrações individuais, com a eliminação de saldos e transações entre as entidades combinadas, bem como ajustes decorrentes de eventuais resultados ainda não realizados entre essas entidades, e alinhamento de práticas contábeis. Como parte do processo de combinação, destacamos as participações dos acionistas não controladores de acordo com as participações detidas diretamente pelo acionista controlador nas controladas.

Esses percentuais foram aplicados para todos os períodos apresentados e visam demonstrar quanto seria o lucro, o resultado abrangente e o patrimônio líquido atribuíveis aos acionistas da CFL Participações Incorporações Ltda. caso a reorganização societária de junho 2020 tivesse ocorrido em 1º de janeiro de 2017. Os efeitos dos resultados obtidos pela incorporação do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 estão sendo considerados na demonstração dos resultados como participação de acionistas não controladores.

As principais informações das entidades controladas pela CFL Participações Incorporações Ltda. e aquelas entidades incluídas para fins de apresentação das presentes demonstrações financeiras combinadas são apresentadas na Nota Explicativa nº 2.3.

**Impactos do COVID-19 - (conforme requerido pelos Ofícios-Circulares/CVM/SNC/SEP/no. 02/2020 e 03/2020)**

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) relacionada ao novo Coronavírus (COVID-19) que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, o Grupo informa que vem tomando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros, comunidades e à continuidade das operações e dos negócios.

Destacamos a seguir as principais análises e ações do Grupo sobre o impacto do COVID-19:

**a. Necessidade de provisão para perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”)**

A Administração não identificou, até a data de aprovação das presentes demonstrações financeiras combinadas, a existência de *impairment* em seus terrenos para futura incorporação, uma vez que todos os ativos constantes no acervo do landbank possuem alto grau atratividade, distinção comercial e valor agregado, propiciando consequentemente a manutenção das previsões de margem e rentabilidade nos respectivos estudos de viabilidade.

**b. Análise de eventuais perdas de crédito e provisão para distrato**

Em relação às unidades vendidas em fase de obra, o Grupo não apresentou um volume representativo de distratos com clientes, deterioração da qualidade de sua carteira de recebíveis.

A Administração analisou o potencial risco relacionado à inadimplência de seus clientes diante deste cenário desafiador e sem precedentes e constatou a ausência de inadimplência a partir do mês de março de 2020, tendo havido somente uma baixíssima incidência de clientes na busca de dilação de prazo de pagamento de parcelas com vencimentos nos primeiros meses da decretação da pandemia, tendo em vista a perda temporária de liquidez, tendo retornado à normalidade, não persistindo mais essa situação na data de aprovação das presentes demonstrações contábeis combinadas.

### **Adoção das medidas provisórias e portarias emitidas**

A Administração da Companhia avaliou as medidas provisórias e as portarias emitidas, e decidiu adotar de redução e/ou suspensa de carga horária para os profissionais da área Administrativa, para as obras não foram adotados os efeitos das medidas provisórias, a carga horária somente foi reduzida em atendimento as normas estabelecidas pelas respectivas autoridades municipais.

#### **c. Extensão das causas e efeitos da Covid-19**

em decorrência das paralizações determinadas pelos governos estaduais e municipais nos canteiros de obras na cidade de Porto Alegre- RS e na cidade de Florianópolis. Em Porto Alegre, as obras foram paralisadas inicialmente no período de 20 de março de 2020 a 22 de abril 2020. A partir de então as obras foram liberadas, mas com restrições de horário e limitações de operários. A partir de 26 de junho de 2020 as obras em Porto Alegre, da empresa Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., foram novamente paralisadas por decreto, persistindo a indefinição de liberação até o presente momento. Na cidade de Florianópolis as obras foram paralisadas tão somente no período de 17 a 30 de março de 2020.

#### **d. Plano de negócio**

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, o Grupo não efetuou nenhuma alteração no orçamento para os exercícios de 2020 e 2021, mantendo íntegras as datas já previstas de lançamentos dos empreendimentos, uma vez que, com base nos impactos havidos até a aprovação das presentes demonstrações combinadas, percebeu que os mesmos não são representativos no curto e médio prazos, até por que considera-se que o valor dos ativos imobiliários mantém-se íntegros independentemente do fator temporal.

Além disso, o Grupo tem como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando à manutenção do caixa em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, não se constatou pressões no caixa para os próximos 12 meses.

O Grupo acompanhará os efeitos da pandemia nos próximos meses e registrará os ajustes necessários nas informações financeiras intermediárias ou demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas quando forem constatados e de substancial importância.

O Grupo está monitorando todas as evoluções e tomando medidas mitigatórias para garantir a segurança de todos os seus *stakeholders*. As iniciativas têm como objetivo garantir a saúde de todos os nossos colaboradores (terceiros ou não), em obras e escritórios e, consequentemente da integralidade da sua estrutura operacional. O plano de ação do Grupo visa contribuir para a diminuição da curva de crescimento da COVID-19 no Brasil, com o objetivo de evitar o colapso no sistema de saúde e poder dar atendimento eficaz nos casos mais graves. A sensibilidade do Grupo nas medidas implementadas ajudou sobretudo a preservação do fluxo de caixa, bem como dos contratos com seus clientes e fornecedores.

Entre outras iniciativas tomadas pelo Grupo, podemos destacar:

- Nas obras:
  - Distribuição de máscaras e disponibilização de álcool gel;
  - Aferição de temperatura;
  - Redução em 50% da capacidade de cremalheiras e elevadores;
  - Redução em 50% nos refeitórios;
  - Orientação através dos técnicos de segurança dos procedimentos de prevenção.
- No escritório/corporativo:

- Ampla adoção do *home office*, sendo mandatória para grupos de riscos, e respeitando a carga horária diária, além de protocolos, materiais e tecnologias para o perfeito funcionamento desta atividade.

## 2. Apresentação das demonstrações e as principais políticas contábeis

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras combinadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (“*International Financial Reporting Standards–IFRS*”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração do Grupo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.14, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Administração do Grupo declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras combinadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Em 21 de agosto de 2020, a Administração do Grupo aprovou a emissão das demonstrações financeiras combinadas e autorizou sua divulgação.

### 2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras combinadas foram preparadas pela Administração do Grupo considerando o pressuposto da continuidade normal de suas atividades e estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto as propriedades para investimento e instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo.

### 2.3. Base de consolidação e combinação

As demonstrações financeiras combinadas incluem as operações do Grupo, controladas direta e indiretamente. Todas as transações, saldos, lucros não realizados, receitas e despesas entre as entidades do Grupo estão eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras combinadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores. As demonstrações financeiras combinadas estão sendo apresentadas apenas para fornecimento de análises adicionais a terceiros e não representam as demonstrações financeiras individuais ou consolidadas de uma pessoa jurídica e suas controladas, e não devem ser tomadas como base para fins de cálculo de dividendos e de impostos nem para nenhuma outra finalidade societária.

Por esse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das entidades em questão.

Os seguintes critérios foram adotados para a combinação das demonstrações financeiras de cada entidade participante da combinação (em virtude dos atos de reorganização societária discutidos na Nota Explicativa nº 1):

- Consideração como controladas as empresas PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., Terraço Cacupé Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. desde 1º de janeiro de 2017.
- Consideração dos resultados dos exercícios das empresas CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda., RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários

Ltda. e Fundo de Investimento Imobiliários SC 401 desde 1º de janeiro de 2017.

- Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as entidades.

Eliminação das transações intercompanhias, contemplando os saldos, lucros, ganhos ou perdas em transações entre as entidades do Grupo. Perdas não realizadas também são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras combinadas, a menos que a transação possua evidência de estar relacionada a perdas de recuperabilidade do ativo transferido entre as entidades (“*impairment*”).

a) **Empresas controladas diretamente pela CFL Participações e Incorporações Ltda.:**

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico nas quais o Grupo tem o direto de **(i)** dirigir as atividades relevantes; **(ii)** exposição, ou direitos aos retornos variáveis da sua participação na investida; e **(iii)** capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor, conforme segue:

- **AGC2 Participações Ltda.:** a sociedade tem por objeto social as atividades de: **a)** administração de imóveis próprios; **b)** aluguel de imóveis próprios, residenciais e não-residenciais; **c)** compra e venda de imóveis próprios; e **d)** participação em outras sociedades;
- **AI Mare Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial na Praia de Jurerê V, distrito de Canasvieiras, na cidade de Florianópolis/SC, obra concluída em 2016;
- **Bastian & Mundstock Participações Imobiliárias Ltda.:** a sociedade tem por objeto social as atividades de: **a)** participação societária em outras empresas, exceto nas de responsabilidade solidária; e **b)** compra, venda e administração de imóveis próprios. Encerrou suas operações em 22 de novembro de 2019;
- **Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial na Rua Comendador Rheingantz, esquina Avenida Carlos Trein Filho, na cidade de Porto Alegre/RS, denominado residencial “VOGA BELA VISTA”, obra em construção, com previsão de conclusão em dezembro de 2020;
- **Búzios Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial na Praia de Jurerê V, distrito de Canasvieiras, na cidade de Florianópolis/SC, obra concluída em 2016;
- **Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda.:** incorporação residencial e comercial no Bairro Exposição, sítio em Caxias do Sul/RS, obra concluída em 2017;
- **CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação comercial situado à Avenida Carlos Gomes, 258, na cidade de Porto Alegre/RS, constituídos pelas unidades autônomas do empreendimento comercial “CAPITAL TOWER”, obra concluída em 2018;
- **CG 700 Incorporação, Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda.:** incorporação comercial denominado “Platinum Tower”, em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2013;
- **JAY Participações Imobiliárias Ltda.:** incorporação residencial no Loteamento Praia de Jurerê III, na cidade de Florianópolis, SC, obra concluída em 2013;
- **LPI Incorporação e Participação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial localizado na Rua Portugal nº 680 e pela Rua Iracema nº 170, sítio em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2015;
- **Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial do Loteamento Praia de Jurerê, sítio em Jurerê, distrito de Canasvieiras, na cidade de Florianópolis, SC, constituídos pelas unidades autônomas do empreendimento residencial “VITRA”, obra em construção, com previsão de conclusão em outubro de 2020;
- **Nilo Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.:** incorporação residencial e comercial com sítio em Porto Alegre/RS. Previsão de lançamento em 2021;

- **P Chaves Barcelos - Incorporação Imobiliária SPE Ltda.:** incorporação residencial localizado na Rua Pedro Chaves Barcelos em sítio em Porto Alegre/RS. Previsão de lançamento em 2021;
- **Personalite Bela Vista Participações e Incorporações Ltda.:** incorporação residencial denominado “Personalite Bela Vista”, sítio em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2012;
- **Soledade Lajeado Empreendimento Imobiliário Ltda.:** incorporação residencial na Avenida Soledade e na Avenida Lajeado, sítio em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2015;
- **Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda.:** incorporação residencial na Avenida Ferdinand Kisslinger, 300 e 380 sítios em Porto Alegre/RS, obra concluída em 2017;
- **The Place Participações Imobiliárias Ltda.:** incorporação residencial na zona urbana da Cidade de Porto Alegre/RS, denominado “Residencial The Place”, obra concluída em 2013;

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são controlados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

#### b) Entidades sob controle comum

As entidades sob controle comum compreendem aquelas que não têm necessariamente entre si uma relação de participação direta e sim são controladas, direta ou indiretamente, pelo mesmo acionista ou sociedade controladora, conforme segue:

- **RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda.:** com sede na Rodovia José Carlos Daux, KM 5, nº 5.500, Florianópolis, SC é uma sociedade empresária limitada. Tem por objeto social: a) Gestão e Administração da propriedade imobiliária; b) Incorporação de empreendimentos imobiliários; c) Construção de edifícios e instalações esportivas e recreativas.
- **CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda.:** tem com objeto social a gestão e administração da propriedade imobiliária e outras sociedades de participação, exceto holdings. A sede da empresa está localizada na Avenida Dr. Nilo Peçanha, nº 2825, Porto Alegre, RS é uma sociedade empresária limitada.
- **PAF - Assessoria Imobiliária Ltda.:** com sede na Avenida Doutor Nilo Peçanha, nº 2.825, conjunto nº 1.008, Porto Alegre, RS é uma sociedade empresária limitada. Tem por objeto social a exploração do ramo de assessoria e intermediação de corretagem nas operações de compra e venda de bens imóveis.
- **RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda.:** com sede na Rodovia José Carlos Daux, nº 5.500, loja 02, Florianópolis, SC é uma sociedade empresária limitada. Tem por objeto social intermediação na compra, venda, permuta, locação e administração de imóveis, bem como planejamento, marketing e gestão comercial de bens imóveis.
- **Terraço Cacupe Incorporação Imobiliária SPE Ltda.:** com sede na Rodovia José Carlos Daux, nº 5.500, Florianópolis, SC é uma sociedade empresária limitada. Tem por objeto específico a aquisição do terreno localizado na cidade de Florianópolis Santa Catarina, para a incorporação imobiliária e a construção de um empreendimento residencial no local.
- **Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.:** com sede na Rodovia José Carlos Daux, nº 5.500, Florianópolis, SC é uma sociedade empresária limitada. Tem por objeto social a aquisição dos imóveis localizados no Canto da Lagoa para desenvolvimento de uma incorporação imobiliária no local, e comercialização a terceiros de seus bens próprios construídos – unidades autônomas de um edifício residencial a ser incorporado no local.
- **Fundo de Investimento Imobiliário SC 401:** foi constituído em 25 de outubro de 2010 sob forma de condomínio fechado. O objetivo do fundo é promover a construção e exploração

de um centro comercial localizado na Rodovia SC 401, em Florianópolis, Santa Catarina, que conta com unidades comerciais e área para lojas e vagas de estacionamento destinado para a venda e para locação e arrendamento.

- **Marechal Andrea SCP:** futura incorporação residencial, na Cidade de Porto Alegre /RS.
- c) **Empresas para fins de demonstrações combinadas**

As informações financeiras das entidades incluídas nas demonstrações financeiras combinadas nas datas base 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019 (em virtude da reorganização societária discutida na Nota Explicativa nº 1 encontram-se detalhadas abaixo:

Investimentos	2019		
	Ativo	Resultado	Patrimônio Líquido
<b>Empresas controladas:</b>			
AI Mare Incorporação Imobiliária Ltda.	67	4	(85)
Búzios Incorporação Imobiliária Ltda.	23.532	2.514	13.368
Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda.	30.160	(59)	17.758
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	11.950	(5.163)	10.961
CG 700 Incorporação Adm. e Locação Imóveis Próprios Ltda.	15.615	(3.284)	15.310
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	961	-	(442)
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	8.823	4	8.293
Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.	22.268	2.082	6.024
Personalité Bela Vista Ltda.	4.208	-	4.208
Soledade Lajeado Part. Imobiliária Ltda.	11.773	79	11.202
Super Quadra J Europa Inc. Imobiliária Ltda.	20.179	(533)	18.168
The Place Participação Imobiliária Ltda.	3.591	-	2.834
SCP Marechal Andréa	5.973	-	5.973
Nilo Country Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.644	(267)	(269)
AGC2 Participações Ltda.	4.044	3.417	4.044
P Chaves Barcelos Incorporação Imobiliária Ltda.	190	-	10
<b>Empresas controladas por acionista controlador comum</b>			
RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários	(a)	(a)	(389)
CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários	(a)	(a)	(2.257)
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda	213	201	808
RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis	442	210	(8)
Bela Vista Incorporação Imobiliária	54.928	28.477	12.882
Terraço Cacupe Incorporação Imobiliária SPE	10	10	-
Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE	9.148	8.095	(85)
Fundo de Investimento Imobiliário SC 401	(a)	(a)	837

Investimentos	2018		
	Ativo	Resultado	Patrimônio líquido
<b>Empresas controladas:</b>			
Al Mare Incorporação Imobiliária Ltda.	68	(474)	(89)
Bastian & Mundstock Participação Imobiliária Ltda.	2.504	-	2.504
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.	-	1.144	-
Búzios Incorporação Imobiliária Ltda.	27.052	3.008	15.119
Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda.	35.407	(1.504)	17.818
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	24.165	(6.535)	16.165
CG 700 Incorporação Adm. e Locação Imóveis Próprios Ltda.	20.742	1.099	20.618
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	961	(16)	(442)
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	8.789	102	8.289
Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.	14.020	473	3.942
Personalité Bela Vista Ltda.	4.208	-	4.208
Soledade Lajeado Part. Imobiliária Ltda.	13.051	104	11.124
Super Quadra J Europa Inc. Imobiliária Ltda.	31.939	3.369	19.527
The Place Participação Imobiliária Ltda.	3.591	-	2.834
SCP Marechal Andréa	3.753	-	3.753
Nilo Country Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.988	(12)	(2)
AGC2 Participações Ltda.	-	-	-
P Chaves Barcelos Incorporação Imobiliária Ltda.	-	-	-
<b>Empresas controladas por acionista controlador comum</b>			
RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários	(a)	(a)	453
CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários	(a)	(a)	(1.910)
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda	260	249	603
RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis	560	306	329
Bela Vista Incorporação Imobiliária	49.117	15.597	2.067
Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE	8.401	8.001	(9)
Fundo de Investimento Imobiliário SC 401	(a)	(a)	2.738

Investimentos	2017		
	Ativo	Resultado	Patrimônio Líquido
<b>Empresas controladas:</b>			
Al Mare Incorporação Imobiliária Ltda.	202	(164)	85
Bastian & Mundstock Participação Imobiliária Ltda.	2.504	(140)	2.505
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.	42.305	(202)	5.630
Búzios Incorporação Imobiliária Ltda.	34.296	1.767	17.658
Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda.	38.325	(5.694)	18.755
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	42.220	7.689	22.659
CG 700 Incorporação Adm. e Locação Imóveis Próprios Ltda.	20.149	389	20.029
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	967	(1.401)	(426)
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	8.783	457	8.187
Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.	7.595	(556)	1.569
Personalité Bela Vista Ltda.	4.208	-	4.208
Soledade Lajeado Part. Imobiliária Ltda.	14.063	1.807	13.280
Super Quadra J Europa Inc. Imobiliária Ltda.	73.949	18.121	26.109
The Place Participação Imobiliária Ltda.	3.591	-	2.834
SCP Marechal Andréa	2.546	-	2.546
<b>Empresas controladas por acionista controlador comum</b>			
RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários	(a)	(a)	1.847
CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários	(a)	(a)	2.405
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda	243	205	700
RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis	453	218	165
Fundo de Investimento Imobiliário SC 401			10.259

(a) Ativos e Passivos não considerados nas demonstrações financeiras combinadas.

## 2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras combinadas são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação do Grupo.

A moeda funcional de uma entidade é a moeda do ambiente econômico primário em que ela opera.

Ao definir a moeda funcional de cada uma de suas controladas, a Administração considerou qual a moeda que influencia significativamente o preço de venda de seus produtos e serviços, e a moeda na qual a maior parte do custo dos seus insumos de produção é pago ou incorrido.

## 2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras combinadas do Grupo requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras combinadas.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras combinadas., envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- a) **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.14;
- b) **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** o Grupo e suas investidas estão sujeitos no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra o Grupo e suas investidas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, o Grupo avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;
- c) **Valor justo de instrumentos financeiros:** quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros;
- d) **Provisões para garantia:** mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos;
- e) **Perdas esperadas com créditos de clientes e provisão para distratos:** o Grupo mensura a provisão para perdas com créditos de clientes e provisão para distratos com base em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada. Tais premissas são revisadas tempestivamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos. Dessa forma, as perdas esperadas com créditos de clientes são constituídas, quando necessárias, sendo que, para os saldos de contas a receber de clientes oriundos da venda de unidades imobiliárias concluídas e/ou não concluídas, o Grupo constitui provisão para perda esperada dos créditos para os quais não existe a garantia real de retomada dos imóveis em seu favor. Relativamente aos distratos, o Grupo constitui provisão baseada pontualmente na análise de cada contrato, contemplando o perfil e o histórico de

pagamentos até então efetuados pelo promitente comprador, levando em conta também e, especialmente, à questão relativa ao saldo a receber correspondente ao preço do respectivo contrato. Cabe destacar que o Grupo ao longo de sua trajetória tem empregado política de venda extraordinariamente assertiva tendo em vista, principalmente, pela forma rígida e criteriosa na análise de crédito previamente elaborada para fins de aprovação de venda e, além disso, é extremamente exigente quanto às condições de pagamento estabelecidas no contrato, tanto que, até a entrega das chaves o promitente comprador solva pelo menos 60% do respectivo preço;

- f) **Impostos:** o Grupo e suas controladas poderão eventualmente ser fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais de tributos do trabalho, da previdência e do meio ambiente, não sendo crível saber de antemão da possibilidade de haver autuação. No entanto, na hipótese de eventualmente haver alguma autuação, o Grupo bem como no caso de controladas, se reserva no direito de implementar todas as medidas cabíveis para a defesa de seus interesses, tanto nas esferas administrativas como nas esferas judiciais e, jamais medindo esforços para o alcance dos seus objetivos;
- g) **Avaliação do valor recuperável dos ativos:** o Grupo e suas controladas avaliam eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável ("*impairment*"), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: "Imóveis a comercializar" e "Imobilizado".
- h) **Mensuração do valor justo de propriedades para investimento:** uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento do Grupo anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (CPC 46) para avaliações de nível 3.

#### **Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento**

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou a metodologia abaixo:

#### **Comparativos diretos de dados de mercado**

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Na avaliação da Administração, para a data do balanço não existem situações passíveis de adoção de julgamentos e estimativas significativas.

### **3. Principais práticas contábeis**

#### **3.1. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários, denominados em moeda corrente, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexiste multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

#### **3.2. Instrumentos financeiros**

##### **a. Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração**

O Grupo classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao Valor Justo por Meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por Meio do Resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

O Grupo mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

##### **b. Passivos financeiros não derivativos – classificação e mensuração**

O Grupo classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

##### **c. Ativos e passivos financeiros não derivativos – reconhecimento e desreconhecimento**

O Grupo reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação, quando o Grupo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

O Grupo despreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando o Grupo transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pelo Grupo em tais ativos financeiros transferidos é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

O Grupo despreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, o Grupo tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### (i) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de *hedge*

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, o Grupo não possuía transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

### 3.3. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos e de ajuste a valor presente, levando em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 5.

### 3.4. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado, de acordo com as vendas das unidades.

No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas no empreendimento, seu custo é apurado com base no valor justo das unidades (preço à vista na data do lançamento) que serão entregues em pagamento.

### 3.5. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando o método de equivalência patrimonial.

Quando a participação do Grupo nas perdas de investida ultrapassa a participação da entidade (que inclui quaisquer participações de longo prazo que, em sua essência, formam parte do investimento líquido do Grupo na investida), o Grupo deixa de reconhecer sua participação em perdas adicionais. As perdas adicionais são reconhecidas somente na medida em que incorrer em obrigações legais ou presumidas ou assumiu obrigações em nome da investida.

### 3.6. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, líquido das depreciações registradas pelo método linear, considerando as respectivas taxas calculadas de acordo com a vida útil estimada.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos-futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil.

### **3.7. Provisão para contingências**

A provisão para contingências é reconhecida quando o Grupo tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa. Os demais riscos referentes às demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

O Grupo presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos aos problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia do Grupo. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente aos desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

### **3.8. Propriedades para investimento**

Propriedades para investimentos são inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo em todo período e refletem as condições de mercado na data do balanço.

O ajuste a valor justo é apurado considerando o valor justo do imóvel, menos o custo atribuído do imóvel (custo histórico líquido do imóvel mais o valor líquido da reavaliação), sendo que nos casos em que é identificada uma variação positiva ou negativa (ganho ou perda) no valor justo das propriedades para investimento o ajuste é reconhecido integralmente no resultado do exercício na rubrica de “outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera nenhum benefício econômico-futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

### **3.9. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes**

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como contas a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias, classificados como adiantamentos de clientes – permuta.

As contas a pagar por aquisição de terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutes de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 3.14.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.14.

### **3.10. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes**

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras combinadas quando os recursos advêm de eventos passados, e que a entidade tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor do Grupo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando o Grupo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### **3.11. Imposto de renda e contribuição social**

#### **Correntes**

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 3.14. Em cada ano fiscal, o Grupo e cada uma de suas empresas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido, além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação para utilização do Regime Especial de Tributação (RET).

O Grupo adota o critério de apuração pelo lucro presumido, segundo o qual este é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente. As sociedades de propósitos específicos são optantes do lucro presumido conjugado com o Regime Especial de Tributação (RET), em que o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se às taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

Conforme a Lei nº 10.931/2004, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET) e alterações posteriores, o Grupo optou por submeter suas investidas ao patrimônio de afetação. Esta opção é irretratável e irrevogável. Os encargos referentes ao imposto de renda, contribuição social, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (Cofins) e Programa de Integração Social (PIS) são calculados à razão de 4% (quatro por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida. Anteriormente à Lei nº13.970, as receitas de vendas de incorporação imobiliária posteriores a conclusão da obra e as receitas que não eram provenientes à incorporação imobiliária, eram tributadas segundo as alíquotas aplicáveis sobre o lucro presumido. A partir da alteração incluída pela Lei nº13.970, de dezembro de 2019 no Art. 11-A, o regime especial de tributação previsto nesta Lei é aplicado até o recebimento integral do valor das vendas de todas as unidades que compõem o memorial de incorporação registrado no cartório de imóveis competente, independentemente da data de sua comercialização e, no caso de contratos de construção, até o recebimento integral do valor do respectivo contrato.

### **3.12. Impostos e contribuições diferidos**

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 3.14, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

### **3.13. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar**

O Grupo, por meio de suas investidas, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas, considerando como taxa de desconto a média ponderada das captações do Combinado nos períodos de fechamento. Dessa taxa média desconta-se a projeção de inflação (IPCA) do período de referência. O resultado é a taxa de juros “efetiva” descontada já líquida da inflação. Compara-se a taxa média efetiva do Grupo com a “média aritmética simples” da taxa de juros efetiva das Notas do Tesouro Nacional – série B (NTN-B), entre as duas define-se a maior como taxa para aplicação do cálculo do ajuste a valor presente.

### **3.14. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços**

#### **Receita com venda de imóveis**

O Grupo adotou a NBC TG 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratualas”.

A receita é mensurada pelo valor que reflete a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **1)** identificação do contrato; **2)** identificação das obrigações de desempenho; **3)** determinação do preço da transação; **4)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **5)** reconhecimento da receita.

O Grupo contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem direito.

Os contratos de venda do Grupo e suas investidas são firmados no modelo no qual a incorporadora financia o promitente durante a fase de construção do projeto, através de recursos próprios e/ou obtenção de financiamento (SFH) junto às instituições financeiras. Em regra, projetos de construção de unidades imobiliárias voltadas a pessoas de média-alta e alta renda. Com a assinatura do contrato, o mutuário se compromete a pagar durante a fase de construção pelo menos 30% do valor da unidade imobiliária diretamente à incorporadora, que suporta todo o risco de crédito durante a fase de construção. Findo fisicamente o projeto, o mutuário precisa quitar o saldo devedor com recursos próprios (incluindo a utilização do saldo do FGTS) e/ou obter junto a uma Instituição Financeira (IF) o financiamento necessário para pagar o saldo devedor junto à incorporadora, que gira em torno de 70% do valor da unidade imobiliária (a unidade imobiliária concluída é então dada em garantia por meio de alienação fiduciária à IF).

O risco de mercado da unidade imobiliária, desde o momento da venda, recai todo sobre o mutuário, que pode se beneficiar de eventuais valorizações e realiza-las mediante a transferência onerosa de seu contrato junto a terceiros, com a anuência da incorporadora, ou se prejudicar com eventuais desvalorizações (momento em que alguns mutuários forcejam o distrato).

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados e a variação monetária incidente sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos na NBC TG 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita tiver seus critérios atendidos:

Etapas	Critérios atendidos
<b>1ª etapa:</b> identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Possuem substância comercial;</li> <li>• É provável o recebimento da contraprestação;</li> <li>• Os diretos e condições de pagamento podem ser identificados;</li> <li>• Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.</li> </ul>
<b>2ª etapa:</b> identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
<b>3ª etapa:</b> determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
<b>4ª etapa:</b> alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
<b>5ª etapa:</b> reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;
- O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados do Grupo. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos;
- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado;

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Todos os demais custos de empréstimos e financiamentos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos, financiamentos e débêntures compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação;
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é reconhecido no ativo.

Enquanto as premissas acima não forem atingidas, nenhuma receita ou custo é reconhecida no resultado.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

#### **Provisão para distratos**

O Grupo, suportada pelas orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, elaborou estudos com objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes tempestivos e preditivos relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (provisão para distratos). O estudo considerou a identificação da incerteza de entrada de fluxo de caixa e a evidência objetiva de condições que já existiam na data final do período contábil, para constituir a provisão para distratos. Consequentemente, o Grupo constituiu provisão para distratos para aqueles clientes que possuíam: i) estavam adimplentes, mas que manifestaram formalmente a intenção de distratar o contrato de compra e venda até o término de cada exercício findo das demonstrações financeiras. Para a base de contratos encontrada ii) suspender o reconhecimento da receita dos contratos com clientes, iii) estornar o total das receitas reconhecidas até então, iv) estornar o total dos custos dos imóveis vendidos reconhecidos no resultado até então, v) reclassificar o montante da indenização por distratos, referente à parcela retida pela incorporadora sobre os pagamentos efetuados pelo cliente, para uma rubrica distinta de receita.

#### **Operações de permuta**

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pelo Grupo são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutes são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos acima.

### **3.15. Avaliação do valor recuperável de ativos**

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos, o imobilizado e o intangível), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

### 3.16. Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, ganhos na alienação de ativos financeiros disponíveis para venda e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, por meio do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, ajustes de desconto a valor presente das provisões e contraprestação contingente, perdas em alienação de ativos disponíveis para venda, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”) reconhecidas nos ativos financeiros (exceto recebíveis). Custos de empréstimos que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são mensurados no resultado por meio do método de juros efetivos.

### 3.17. Informação por segmento

As demonstrações financeiras combinadas são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva do Grupo considerando-se segmentos de incorporação imobiliária.

### 3.18. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos aos empregados e administradores do Grupo incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros) e remunerações variáveis conforme critério da Administração.

Esses benefícios são registrados no resultado do exercício à medida que são incorridos.

O Grupo não mantém planos de previdência privada ou plano de aposentadoria, nem plano de remuneração baseada em ações.

### 3.19. Lucro (prejuízo) básico e diluído por cota

Até o final do exercício social de 2019, o Grupo era constituída na forma de empresa limitada. Por esse motivo, o resultado básico por cotas é calculado considerando os lucros (ou prejuízos, quando aplicável) do período atribuível aos cotistas, sobre a média ponderada das cotas em circulação no exercício social.

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, o Grupo não possuía instrumentos de dívida ou direito conversíveis em quotas de capital. Portanto, nos citados exercícios sociais, os resultados básico e diluído por quota se equivalem.

### 3.20. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

O Grupo elaborou as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA) individuais e consolidadas, nos termos do Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras combinadas conforme BRGAAP aplicável às companhias abertas, enquanto que para IFRS representam informação financeira adicional, requeridas como parte das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada pelo Grupo, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

### **3.21. Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no período**

#### **Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2018:**

##### **IFRS 9 – “Instrumentos Financeiros (NBC TG 48)”**

Em 2014 foi emitida, pelo IASB, a versão final da IFRS 9 Instrumentos Financeiros (NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros), que substitui a IAS 39 – “Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração” (NBC TG 38 – “Instrumentos Financeiros”) e todas as versões anteriores da IFRS 9. A nova norma reúne os três aspectos do projeto de contabilização de instrumentos financeiros: classificação e mensuração, redução ao valor recuperável do ativo e contabilidade de *hedge* (*hedge accounting*).

A IFRS 9 está em vigor para períodos anuais com início a partir de 1º de janeiro de 2018 – data de adoção pelo Grupo. Com exceção da contabilidade de *hedge*, faz-se necessária a aplicação retrospectiva (contudo, o fornecimento de informações comparativas não é obrigatório). O Grupo não efetuou reapresentação de informações comparativas.

As principais alterações da IFRS 9 são os novos critérios de classificação de ativos financeiros em três categorias (mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente, mensurados ao custo amortizado e mensurados ao valor justo por meio do resultado) dependendo da característica de cada instrumento e finalidade para quais foram adquiridos, podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente. Adicionalmente a norma traz um novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, sendo um modelo prospectivo de “Perdas de créditos esperadas”, em substituição ao modelo anterior de perdas incorridas, e flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de *hedge*.

As classificações de passivos financeiros permanecem os mesmos já previstos no IAS 39 (NBC TG 39) – “Instrumentos Financeiros”: apresentação, somente sendo incluídas regras relativas aos passivos financeiros mensurados ao valor justo, não aplicável para as operações mantidas pelo Grupo.

###### **i) Classificação e mensuração**

As avaliações foram realizadas por meio da verificação do modelo de negócio adotado pelo Grupo para gestão de seus ativos financeiros em detrimento às classificações estabelecidas pela IAS 39/NBC TG 38. Não foi identificado pelo Grupo, ou por suas investidas, impactos significativos em seus balanços patrimoniais individuais ou Combinados ou no patrimônio líquido na aplicação dos novos requisitos de classificação e mensuração da IFRS 9.

Dessa forma, o Grupo continuou avaliando pelo valor justo todos os ativos financeiros anteriormente mantidos ao valor justo. Para os ativos mensurados ao custo amortizado, tais como contas a receber de clientes, foram avaliadas as características contratuais dos fluxos de caixa e se esses ativos são mantidos em modelo de negócio cujo objetivo seja captar fluxos de caixa contratuais que sejam representados exclusivamente por pagamento de principal e juros.

###### **ii) Redução ao valor recuperável**

Em relação à redução ao valor recuperável de ativos financeiros, a NBC TG 48 (IFRS 9) requer um modelo de perdas de crédito esperadas.

Após a análise da Administração do Grupo, optou-se por mensurar provisões para perdas com contas a receber por um valor igual a perda de crédito esperada para a vida inteira, onde concluiu-se que a adoção inicial dessa norma a partir de 1º de janeiro de 2018 não apresentou impactos relevantes na mensuração da provisão para perdas em contas a receber de clientes.

##### **IFRS 15 – “Receita de Contratos com Clientes (NBC TG 47)”**

A IFRS 15 (NBC TG 47 – “Receita de Contrato com Cliente”) foi emitida em maio de 2014, alterada em abril de 2016 e estabelece um modelo de cinco etapas para contabilização das receitas decorrentes de contratos com clientes. De acordo com a IFRS 15, a receita é reconhecida por um valor que reflete a contrapartida a que uma entidade espera ter direito em troca de transferência de bens ou serviços para um cliente, com base em cinco passos, já comentados anteriormente no item 3.14.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da empresa – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do saldo devedor por um banco privado ou pela própria empresa, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”.

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da empresa a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

As alterações estabelecem os critérios para mensuração e registro das vendas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que a empresa tenha direito na operação, considerando eventuais estimativas de perda de valor. O Grupo reconhece a receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do *“Percentage of Completion Method (POC)”*.

#### **Pronunciamentos contábeis novos adotados em 2019:**

##### **NBC TG 06 (R2) – “Arrendamentos (IFRS 16)”**

A norma entrou em vigor para períodos anuais iniciando a partir de 1º de janeiro de 2019, substituindo a NBC TG 06 (R1) – “Operações de Arrendamento Mercantil (IAS 17)” e correspondentes interpretações. A NBC TG 06 (R2) dispõe que todo contrato de arrendamento mercantil, seja ele considerado operacional ou financeiro, deve ser contabilizado reconhecendo ativos e passivos envolvidos, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes.

Na data de início de um contrato de arrendamento, o arrendatário deve reconhecer um passivo relativo aos pagamentos de arrendamento (isto é, um passivo de arrendamento) e um ativo que representa o direito de utilizar o ativo subjacente durante o prazo de arrendamento (ou seja, o ativo de direito de uso). Os arrendatários serão obrigados a reconhecer separadamente a despesa de juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação sobre o ativo de direito de uso, sendo que o Grupo não recupera créditos de PIS e Cofins sobre o arrendamento. Os arrendatários também devem reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento, uma mudança nos pagamentos futuros do arrendamento como resultado da alteração de um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos). Em geral, o arrendatário irá reconhecer o valor da revisão do passivo de arrendamento como um ajuste do ativo de direito de uso.

O Grupo realizou um inventário dos contratos que poderiam conter um arrendamento, sendo que foram identificados apenas contratos de locação de computadores e impressoras. O Grupo optou por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento cujo prazo se encerre em 12 meses a partir da data da adoção inicial, e contratos de arrendamento cujo ativo objeto seja de baixo valor, como no caso dos contratos identificados. Os impactos dos contratos de arrendamento são considerados irrelevantes pelo Grupo e estão registrados em despesas gerais e administrativas.

##### **INBC TG 22 –“Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro (IFRIC 23)”**

A Interpretação trata da contabilização dos tributos nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (NBC TG 32) e não se aplica aos tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes aos juros e multas associados aos tratamentos tributários incertos. A Interpretação aborda especificamente o seguinte: (i) se a empresa considera tratamentos tributários incertos separadamente; (ii) as suposições que a empresa faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais; (iii) como a empresa determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; (iv) como a empresa considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

### **Pronunciamentos novos e ainda não adotados**

Outras normas e interpretações, relacionadas a seguir, foram alteradas e se tornarão efetivas para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2020:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS;
- Definição de um negócio (alterações pela NBC TG 15/IFRS 3);
- Definição de materialidade (emendas pela NBC TG 26/IAS 1 e NBC TG 23/IAS 8).

Na avaliação da Administração, tais alterações não deverão ter impacto significativo às demonstrações financeiras individuais e consolidadas do Grupo.

## **4. Caixa e equivalentes de caixa**

	<b>Combinado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Caixa	5	5	-
Bancos	530	155	187
Certificado de depósito bancário (a)	2.432	1.552	1.371
<b>Total</b>	<b>2.967</b>	<b>1.712</b>	<b>1.558</b>

- (a) As aplicações financeiras referem-se às aplicações em CDB e são remuneradas à taxa média de 0,94% em 2019, 0,96% em 2018 e 0,98% em 2017 da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos no fim de cada exercício;
- (b) Aplicações financeiras no longo prazo: Referem-se às aplicações financeiras que servem de lastro a determinados empréstimos.

## **5. Contas a receber**

	<b>Combinado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Unidades em construção	13.974	-	-
Unidades concluídas	27.614	34.777	86.065
Cliente atualização	4.905	4.103	6.748
Clientes diversos	34	35	53
(-) Provisão devedores duvidosos	(391)	(391)	(391)
Ajuste a valor presente (AVP)	(194)	-	-
<b>Total</b>	<b>45.942</b>	<b>38.524</b>	<b>92.475</b>
Ativo circulante	34.747	27.815	67.881
<b>Ativo não circulante</b>	<b>11.195</b>	<b>10.709</b>	<b>24.594</b>

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), acrescidos normalmente de juros compensatórios no intervalo de 6,17% ao ano até 12% ao ano.

O efeito do AVP no resultado Combinado foi de R\$ 67 em 2019, para os anos de 2017 e 2018 os valores de adiantamento realizados pelos clientes superaram o contas a receber das unidades em construção. A taxa de descontos utilizada em 2019 foi de 3,68% a.a.

A segregação de contas a receber de clientes por vencimento está assim representada:

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Vencidas</b>			
Até 60 dias	731	1.107	1.481
De 61 a 90 dias	3.014	757	115
De 91 a 180 dias	401	509	493
Acima de 180 dias	1.561	1.826	2.234
<b>Total</b>	<b>5.707</b>	<b>4.199</b>	<b>4.323</b>
<b>A vencer</b>			
Até 01 ano	26.037	20.346	64.558
Acima de 01 a 03 anos	12.532	14.009	22.448
Acima de 03 anos	2.251	361	1.537
<b>Total</b>	<b>40.820</b>	<b>34.716</b>	<b>88.543</b>
<b>Provisão para devedores duvidosos</b>			
Provisão devedores duvidosos	(391)	(391)	(391)
Ajuste a valor presente	(194)	-	-
<b>Total</b>	<b>(585)</b>	<b>(391)</b>	<b>(391)</b>
<b>Total</b>	<b>45.942</b>	<b>38.524</b>	<b>92.475</b>

Em fevereiro de 2020, ocorreu um acordo onde um cliente optou por realizar uma troca da unidade vendida, o que resultou na baixa de R\$ 1.270, do total de títulos vencidos em 31 de dezembro de 2019.

Com base no histórico de recebimentos e nível de controle na concessão do crédito, a Administração entende que não são esperadas perdas com créditos. Desta forma, não provisiona perdas neste período.

A Administração entende que as contas a receber das unidades concluídas e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzidas do ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Vencidas</b>			
	<b>5.707</b>	<b>4.199</b>	<b>4.323</b>
<b>A vencer:</b>			
2018	-	-	64.524
2019	-	24.777	19.891
2020	31.910	11.353	2.592
2021	23.958	5.326	1.372
2022 em diante	6.225	422	164
<b>Total</b>	<b>67.800</b>	<b>46.077</b>	<b>92.866</b>
Contas a receber apropriado (sem AVP)	42.548	34.363	88.207
Contas a receber a apropriar	25.252	11.714	4.659

Os valores referentes às receitas apropriadas e parcelas recebidas, anteriormente demonstradas, consideram as operações de terrenos obtidos em permuta por unidades imobiliárias dos empreendimentos, as quais estão apresentadas a seguir:

Valores	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Terrenos recebidos em permuta	22.888	22.888	22.888
Receita apropriada	17.271	11.027	5.526
Receita a apropiar	5.617	11.861	17.361

#### a) Cessão de recebíveis

Em 16 de novembro de 2017, na SPE CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda., firmou um contrato de cessão de créditos imobiliários junto a NM Investimentos Ltda., sendo o valor presente dos créditos imobiliários

calculados pela taxa nominal de 15% a.a. com vencimento de acordo com a data de vencimento dos créditos a receber dos clientes.

Saldo quitado em 2019, R\$ 9.141 em 2018 e R\$ 21.501 em 2017, com o montante de juros em 2019 no valor de R\$ 1.146, R\$ 1.607 em 2018 e R\$ 204 em 2017.

### 6. Imóveis a comercializar

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Imóveis concluídos	43.572	65.196	79.633
Imóveis em construção	73.159	73.626	51.458
Estoque imóveis	6.808	12.558	10.110
Índices construtivos	13.966	13.966	-
Materiais	844	10	-
<b>Total</b>	<b>138.351</b>	<b>165.356</b>	<b>141.201</b>

Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda. Os imóveis em estoque referem-se às unidades adquiridas ou recebidas como doação em pagamento de outras unidades vendidas.

Os índices construtivos se referem a direitos de expansão de potencial construtivo, que deverão ser anexados a terrenos para futuros lançamentos.

### 7. Adiantamento para devolução de cota de capital

Os saldos referem-se aos valores pagos aos sócios não controladores a título de antecipação para devolução de cota capital.

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Bastian & Mundstock Part. Imob. Ltda.	-	2	2
CG 700 Incorporação, Adm e Locação Imóveis Próprios Ltda.	2	170	2
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	3.500	-	-
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	10	10	-
Personalité Bela Vista Ltda.	3.780	3.780	3.780
Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda.	2.700	-	-
The Place Part. Imobiliárias Ltda.	2.138	2.139	2.139
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	6.320	6.320	6.320
Soledade Lajeado Part. Imob. Ltda.	7.911	7.911	7.911
<b>Total</b>	<b>26.361</b>	<b>20.332</b>	<b>20.154</b>

Em junho de 2020, foram formalizados os instrumentos de saída das Companhias CG 258 e CG 700 (vide Nota Explicativa nº32 – Eventos Subsequentes), dando baixa nos respectivos valores. Em março de 2020 foi assinada Ata para formalização da redução de capital da The Place, com a saída do Grupo, estando o referido processo já protocolado na Junta Comercial. Para as demais Companhias, a Administração está aguardando a realização de ativos e passivos, bem como a finalização da outorga de escrituras de algumas unidades vendidas para dar prosseguimento no processo de dissolução.

## 8. Outros créditos

Os saldos de outros créditos estão representados a seguir:

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Índices construtivos	-	1.357	1.357
Fundo reserva Brazilian Securities	43	43	18
Outros créditos a receber	388	360	193
<b>Total</b>	<b>431</b>	<b>1.760</b>	<b>1.568</b>
Ativo circulante	59	1.475	1.358
<b>Ativo não circulante</b>	<b>372</b>	<b>285</b>	<b>210</b>

## 9. Partes relacionadas

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Ativo</b>			
<b>Contas a receber com partes relacionadas</b>			
JHP Jurerê Internacional	1	1	1
Obra Country Club	-	181	164
Fundo de Investimento SC401	-	-	50
Pedro Chaves Barcelos Incorp. Imobiliárias	-	-	-
Terraço Cacupé	33	-	-
Fabiano Bocorny Correa	1.518	1.781	2.555
Luciano Bocorny Correa	1.865	1.554	2.698
Heloisa Batista Bocorny	-	-	-
Almir Alves Neto	3.639	-	-
Cristiano Bocorny Corrêa	2.080	4.065	3.910
Outros	384	384	384
<b>Total contas a receber partes relacionadas</b>	<b>9.520</b>	<b>7.966</b>	<b>9762</b>
Ativo circulante	-	-	745
Ativo não circulante	428	566	599
Ativo não circulante (no contas a receber)	9.092	7.400	8.418
<b>Passivo</b>			
<b>Mútuos (Nota Explicativa nº 9.1)</b>			
Alexandre Grendene Bartelle	19.299	25.684	30.736
Marcelo Schiavon	1.526	1.526	1.433
Luciano Bocorny Correa	647	738	1.370
Fabiano Bocorny Correa	-	-	-
G258 Incorporação Imobiliária Ltda.	-	-	-
Outros	147	-	-
<b>Total mútuos</b>	<b>21.619</b>	<b>27.948</b>	<b>33.539</b>

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Credores terrenos</b>			
GBZ - Participações e Empreendimentos Ltda.	6.522	9.593	9.334
<b>Total - Credores terrenos</b>	<b>6.522</b>	<b>9.593</b>	<b>9.334</b>
<b>Contas a pagar com partes relacionadas</b>			
Búzios Incorporação Imobiliárias Ltda.	-	37	-
Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda.	-	1	-
G258 Incorporação Imobiliária Ltda.	-	-	-
Super Quadra J. Europa Ltda.	-	-	-
ICON Participações Imobiliárias Ltda.	93	-	-
<b>Total contas a pagar partes relacionadas</b>	<b>93</b>	<b>38</b>	<b>-</b>
Passivo circulante	18.168	5.460	10.992
<b>Passivo não circulante</b>	<b>10.066</b>	<b>32.119</b>	<b>31.881</b>

As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. O Grupo não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

### 9.1. Contratos de mútuo

Na condução dos negócios, o Grupo firmou contratos de mútuo com suas controladas, coligadas e outras partes relacionadas (sócios minoritários), com o propósito de gerenciar a melhor alocação dos recursos necessários à operação. Esses saldos de mútuos ativos e passivos, não estão sujeitos aos encargos financeiros e são realizados conforme necessidades de caixa de cada Sociedade de Propósito Específico (SPE). Dessa forma, os citados contratos de mútuo têm por objetivo permitir o Grupo efetuar o gerenciamento de seu caixa e de suas controladas de forma a atender às necessidades de financiamento do negócio, uma vez que cada controlada (e, consequentemente, cada empreendimento) possui níveis de maturação distintos, com necessidades diferenciadas de volume de financiamentos para desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

## 9.2. Remuneração de pessoal-chave da Administração

Para os exercícios de 2017, 2018 e 2019, o Grupo não tinha uma política de remuneração do pessoal-chave da Administração, sendo que não ocorreram gastos nas empresas do Grupo. Os administradores foram remunerados através de outras empresas de controles em comum (sócios pessoas físicas). Nesses exercícios, tais empresas, sobe controle comum pagaram a título de remuneração aos administradores do grupo, os seguintes montantes:

Histórico	2019	2018	2017
<i>Pró-labore</i>	48	47	47
Serviços PJ	302	418	601
Lucros	2.046	1.878	1.609
<b>Total</b>	<b>2.396</b>	<b>2.343</b>	<b>2.257</b>

A Administração não possui planos de remuneração pós-emprego, de rescisão, ou baseada em ação ou outros benefícios de longo prazo. O Diretor Financeiro prestava serviços como pessoa jurídica, em junho de 2020 se tornou estatutário.

Em junho de 2020, com a transformação da Companhia em Sociedade Anônima (vide Nota Explicativa nº 32 – Eventos Subsequentes), a remuneração da Administração, Presidência e Diretoria Estatutária, foi fixada no montante anual de R\$ 2.160 passando a ser paga pela Companhia a partir daquela data.

## 9.3. Lucros distribuídos

O Grupo distribuiu lucros no valor de R\$ 6.455 durante o ano de 2019, R\$ 7.041 em 2018 e R\$ 12.323 em 2017.

## 9.4. Principais transações com o pessoal-chave da Administração

Em 2017, a SPE Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda., vendeu uma unidade para o Diretor Presidente do Grupo (Luciano Bocorny Corrêa) no valor de R\$ 6.567, valor total pago durante o ano, não restando saldo em 31 de dezembro de 2017.

No ano de 2018, o Grupo cedeu de forma onerosa seus direitos sobre parte de uma unidade da SPE Casa Rosa Participações Imobiliária Ltda. ao Diretor Presidente do Grupo e, também ao sócio não controlador do Grupo (Fabiano Bocorny Corrêa), no valor de R\$ 3.031 com vencimento em 31 de dezembro de 2020. O saldo em aberto em 31 de dezembro de 2019 era de R\$ 3.373, e R\$ 3.239 em 31/12/2018. Em 2019, não ocorreram operações de vendas com pessoal-chave da Administração.

As transações acima relacionadas foram realizadas com valores em condições de mercado, com preço/m<sup>2</sup> determinado a partir das últimas transações realizadas com unidades de perfil similar. Em relação às formas de pagamento, o Grupo analisou sua posição de estoque e a demanda para o referido empreendimento e optou por adotar condição de pagamento diferenciada na transação. Com a transformação em Sociedade Anônima, em junho de 2020, e consequente elaboração de seu Estatuto Social, a CFL Participações e Incorporações Ltda. aprimorou sua Política de Transações com Partes Relacionadas, e operações desta natureza serão avaliadas pelo Comitê de Auditoria, subordinado diretamente ao Conselho de Administração.

## 9.5. Principais transações com partes relacionadas

### a. Unidades vendidas

Empresa	Descrição	2017			
		Venda	Recebido	Distratado	Saldo
PLC Negócios e Emp.					
Ltda. (a)	Distrato unidade SPEs - CG 258	-	-	(4.300)	-
PLC Negócios e Emp.					
Ltda. (a)	Compra unidade SPEs - CG 258	5.618	-	-	5.618
A.J.Schiavon Imóveis S.A. (b)	Compra unidade SPEs- CG 258	4.000	(4.000)	-	-
CFL Participações e	Compra unidade SPEs -				
Incorp. Ltda.	Super Quadra	4.208	-	-	4.208
CFL Participações e	Compra unidades SPEs - CG				
Incorp. Ltda.	258	5.902	-	-	5.902
Empresa	Descrição	2018			
		Venda	Recebido	Distratado	Saldo
PLC Negócios e					
Emp. Ltda. (a)	Distrato unidade SPEs - CG 258	-	-	(5.618)	-
PLC Negócios e					
Emp. Ltda. (a)	Compra unidade SPEs - CG 258	3.454	-	-	3.454
PLC Negócios e					
Emp. Ltda. (a)	Compra unidade SPEs - CG 258	5.475	-	-	5.475
Empresa	Descrição	2019			
		Venda	Recebido	Distratado	Saldo
PLC Negócios e					
Emp. Ltda. (a)	Distrato unidade SPEs - CG 258	-	-	(3.454)	-
PLC Negócios e					
Emp. Ltda. (a)	Distrato unidade SPEs - CG 258	-	-	(5.474)	-
Almir Alves Neto (b)	Compra unidade SPEs - Marítima	3.810	(293)	-	3.517
PLC Negócios e					
Emp. Ltda.	Compra unidade SPEs - Marítima	3.950	-	(3.950)	-
CFL Participações e	Compra unidade SPEs - Super				
Incorp. Ltda.	Quadra	-	289	-	3.919

(a) Empresa pertencente à família do sócio controlador

(b) Empresa pertencente à sócios minoritários das investidas

(c) Sócio minoritário da Empresa PAF Assessoria Imobiliária Ltda (vide Nota Explicativa nº 32 – Eventos Subsequentes).

**b. Prestação de serviços**

O Grupo contrata serviços de gestão, consultoria, arquitetura e vendas através de partes relacionadas:

Empresa	2019	2018	2017
RL Admin. e Gestão Emp. Imobiliários Ltda. (a)	3.493	4.077	6.556
CFL Gestão e Adm de Obras e Emp. Imobil. Ltda.(a)	5.116	8.957	13.026
HB Serviços de Decoração e Interiores Ltda.	85	33	198
PAF Assessoria Imobiliária Ltda. (b)	1.040	715	655
RS Planej., Marketing e Gestão Coml. de Imóveis Ltda. (b)	338	523	556

- (a) As despesas com gestão, em quanto as obras estão sendo construídas, são alocadas ao custo e pós obras como na rubrica de "despesas com manutenção pós obra";
- (b) As despesas com vendas das unidades são registradas na rubrica "despesas com comissões".

As empresas acima, exceto HB Serviços de Decoração e Interiores Ltda. prestaram serviços exclusivamente para o Grupo. Destas, PAF Assessoria Imobiliária Ltda. e RS Planej., Marketing e Gestão Coml. de Imóveis Ltda. passaram a compor o Grupo em 30 de junho de 2020 (Vide Nota Explicativa 32 – Eventos Subsequentes). A partir da mesma data, as atividades de gestão passaram a ser executadas em sua integralidade pelo Grupo (vide Nota Explicativa nº 32 – Eventos Subsequentes).

**c. Outras operações com partes relacionadas**

Foi firmado instrumento particular de contrato de comodato entre Heloisa Bocorny Projetos e Construções Ltda. (empresa pertencente à família do sócio controlador) e CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente ao conjunto nº 1.008 do Edifício Iguatemi Corporate, situado na Av. Dr. Nilo Peçanha, nº 2825, na Cidade de Porto Alegre/RS, sede da Companhia. A Companhia e as sociedades operacionais integrantes do grupo utilizam o imóvel como sede, sem contraprestação para a CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**9.6. Movimentações societárias**

O Grupo, em abril de 2018, alterou sua participação de 29,83% para 31,73% na SPE Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda., integralizando em moeda corrente de forma desproporcional às cotas do capital social em relação aos demais cotistas, acarretando nova participação no capital social da SPE.

Em abril de 2018, a totalidade da participação de 30% que o Grupo possuía da SPE Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. foi cedida e transferida de forma onerosa ao sócio Luciano Bocorny Correa, pelo valor de R\$ 2.130.

Em novembro de 2019, na SPE CG 700 Incorporação, Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda., na qual a controladora possuía participação de 99,90%, foi realizada cisão parcial da investida com valor de acervo líquido de R\$ 2.799 de um patrimônio líquido antes da cisão de R\$ 13.089, resultado em R\$ 10.290 após a cisão. Este valor foi totalmente integralizado na SPE AGC2 Participações Ltda., também com a participação de 99,90%.

**10. Adiantamento para futuro aumento de capital**

Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro, no ativo não circulante (ou passivo financeiro, no passivo não circulante).

Abaixo está representado os adiantamentos para futuro aumento de capital:

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Al Mare Incorporação Ltda.	119	106	(15)
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.	-	-	3.570
CG 700 Incorporação, Adm. e Locação de Imóveis Ltda.	105	-	-
Jay Participações imobiliárias	140	140	130
LPI Incorporação Imobiliária Ltda.	33	-	-
Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.	2.812	2.667	1.520
Nilo Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	337	-	-
P Chaves Barcelos - Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	77	-	-
Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda.	-	875	20.732
The Place - Participações Imobiliárias	718	719	718
Almir Alves	5	-	-
Alfele Imóveis Ltda	240	80	-
GSZ Administradora de Bens LTDA	200	40	-
Sandro Zilio	40	40	-
GBZ Partic. e Empreend. Ltda.	6.250	3.750	-
Luiz Felipe Schiavon	1.865	830	-
Luciano Bocorny Corrêa	3.080	2.325	-
Marcelo Schiavon	1.865	830	-
<b>Total</b>	<b>17.886</b>	<b>12.402</b>	<b>26.655</b>
Passivo circulante	-	-	-
Passivo não circulante	17.886	12.402	26.655

Os saldos de AFAC no passivo Combinado referem-se aos valores aportados pelos sócios não controladores.

## 11. Propriedades para investimento

O Grupo mantém imóveis como propriedades para investimento com a intenção de auferir rendas de aluguel.

Esses imóveis classificados como bens para renda estão avaliados ao valor justo. Essa avaliação foi realizada pelos métodos comparativos direto e evolutivo.

Para a avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado é realizada comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Os laudos de avaliação das propriedades para investimentos foram emitidos em dezembro de 2019, 2018 e 2017 pela empresa Engebê - Empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda. e as premissas utilizadas encontram-se descritas na Nota Explicativa nº 3.8:

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Bens para renda</b>			
Sala no Edifício Iguatemi (a)	3.121	3.151	3.076
Conjuntos e Lojas CG 700 (b)	13.297	18.075	17.634
Conjuntos e Boxes Ed. Platinum Tower (b)	4.044	-	-
<b>Total</b>	<b>20.462</b>	<b>21.226</b>	<b>20.710</b>

- (a) A sala no Edifício Iguatemi Corporate encontra-se locada, com contrato vigente até maio de 2024;
- (b) As lojas, conjuntos e respectivos boxes no Edifício Platinum Tower, encontram-se locados com contratos vigentes até fevereiro de 2025.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 9.6, em novembro de 2019 a SPE CG 700 Incorporação, Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda., cindiu para a SPE AGC2 Participações Ltda. ativos no valor de R\$ 3.830 e passivos no valor de R\$ 1.031, gerando um acervo líquido R\$ 2.799.

A movimentação das propriedades para investimentos é assim demonstrada (os ajustes a valor justo foram contabilizados na rubrica de outras receitas e despesas operacionais):

	Combinado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>21.067</b>
Ajuste a valor justo	(357)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>20.710</b>
Ajuste a valor justo	516
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>21.226</b>
Ajuste a valor justo	(764)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>20.462</b>

## 12. Fornecedores

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Fornecedores diversos	3.865	11.492	2.510
Fornecedores garantia	4.270	4.442	5.366
<b>Total</b>	<b>8.135</b>	<b>15.934</b>	<b>7.876</b>

- (a) O Grupo retém 20% dos valores a pagar referente a mão de obra dos empreiteiros, sendo 15% referente as retenções de INSS, e FGTS e ISS que são pagos mediante comprovação da regularidade destas obrigações, por parte do empreiteiros ao término das obras e 5%, que fica retido até um ano após o habite-se, para eventuais gastos, se houver, de reparos pós obra.

## 13. Empréstimos e financiamentos

### a) Empréstimos e financiamentos

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Empréstimos para construção	13.351	11.937	23.417
Empréstimo capital de giro	3.098	-	26
<b>Total</b>	<b>16.449</b>	<b>11.937</b>	<b>23.443</b>
Circulante	2.883	9.897	3.222
<b>Não circulante</b>	<b>13.566</b>	<b>2.040</b>	<b>20.221</b>

Descrição	Prazo final	Combinado		
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Banco Bradesco S/A	10/12/2022	7.350	-	-
Banco ABC Brasil S/A	17/10/2022	6.001	5.338	6.066
Banco Itaú Unibanco S/A	22/03/2021	3.098	-	26
NM FI Crédito Privado	-	-	6.599	17.351
<b>Total</b>		<b>16.449</b>	<b>11.937</b>	<b>23.443</b>
Circulante		2.883	9.897	3.222
<b>Não circulante</b>		<b>13.566</b>	<b>2.040</b>	<b>20.221</b>

#### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos:

Combinado	
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>51.801</b>
Adições	26.858
Pagamentos	(58.543)
Juros incorridos	6.973
Juros pagos	(3.646)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>23.443</b>
Pagamentos	(12.972)
Juros incorridos	2.268
Juros pagos	(802)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>11.937</b>
Adições	16.236
Pagamentos	(13.038)
Juros incorridos	2.270
Juros pagos	(956)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>16.449</b>

<b>Garantias</b>	<b>Empresa</b>	<b>Banco</b>	<b>Nº contrato</b>	<b>Garantias</b>
CFL Participações e Incorp Ltda.	Banco ABC Brasil	6319519	Não há garantias	Avalistas/Fidatários: Luciano Bocomy Correa;Pericles Pretto Correa.
CFL Participações e Incorp Ltda.	Banco ABC Brasil	6119419	Garantia Fiduciária de Imóvel. (i) Lojas comerciais, localizadas na Avenida Carlos Gomes, 700, Lojas 03 a 05, do Edifício Platinum Tower, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, RS, conforme descrito e caracterizado nas matrículas 171.906 a 171.908 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS, e (ii) Boxs de estacionamento n°s 240, 242 e 267, localizados na Avenida Carlos Gomes, 700, do Edifício Platinum Tower, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, RS, conforme descrito e caracterizado nas matrículas 172.319, 172.321 e 172.334 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS.	
CFL Participações e Incorp Ltda.	Banco ABC Brasil	4205216	Garantia(s) Fiduciária(s) conforme Instrumento(s) apartado(s).	Avalistas/Fidatários: Luciano Bocomy Correa;Pericles Pretto Correa; Fabiano Bocomy Correa
CFL Participações e Incorp Ltda.	Banco ABC Brasil	4205116	Garantia Fiduciária de Imóvel. (i) Lojas comerciais, localizadas na Avenida Carlos Gomes, 700, Lojas 03 a 05, do Edifício Platinum Tower, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, RS, conforme descrito e caracterizado nas matrículas 171.906 a 171.908 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS, e (ii) Boxs de estacionamento n°s 240, 242 e 267, localizados na Avenida Carlos Gomes, 700, do Edifício Platinum Tower, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, RS, conforme descrito e caracterizado nas matrículas 172.319, 172.321 e 172.334 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, RS.	Avalistas/Fidatários: Luciano Bocomy Correa;Pericles Pretto Correa; Fabiano Bocomy Correa
CFL Participações e Incorp Ltda.	Itaú Unibanco S.A.	067408181-5	Avalistas/Fidatários: Luciano Bocomy Correa	
Marítima Incorp Imobiliária Ltda.	Banco Bradesco S.A.	9002684	Garantia Hipotecária. Um terreno com área de 3.330,62 m <sup>2</sup> , designado pelos lotes números 01, 02, 03 e 14 da quadra 02-H, situado na Avenida dos Búzios, s/n, no Loteamento Praia Jureré V, no Distrito, Município e Comarca de Florianópolis, SC, ,descrito e caracterizado na matrícula 137.285 do Cartório do Segundo Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, SC. Obrigam-se a substituir ou reforçar a garantia hipotecária oferecida sempre que esta ficar prejudicada, diminuída ou prejudicada no prazo de 60 dias corridos a contar da data de notificação. Deverá manter em sua conta corrente saldo suficiente para acatar o débito do valor da diferença entre o valor total de repasses realizados e o valor mínimo de repasses exigidos, de 70% do saldo devedor existente na data, sob pena do vencimento imediato de toda a dívida. Além da garantia hipotecária constituída, os devedores dão ao credor, em penhor a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento, sendo que, em relação as unidades já comercializadas o penhor incidirá sobre os créditos vincendos a partir desta data.	Avalistas/Fidatários: Luciano Bocomy Correa;Veneza Negócios e Participações S/A; CFL – Participações e Incorporações Ida; Alexandre Grendene Bartelle

### Taxas de captação

Considerando a variação anual do CDI até 31 de dezembro de 2019, de 5,94%, 31 de dezembro de 2018 de 6,41% e 9,93% em 31 de dezembro de 2017, as taxas médias de captação, equivalentes às taxas prefixadas, das operações de financiamento do Grupo são:

	2019	2018	2017
Custo pré-fixado	% a. a.	% a. a.	% a. a.
Banco ABC Brasil S.A.	3,0416%	14,3674%	18,1559%
Banco Itaú Unibanco S.A.	7,7000%	-	-
Banco Bradesco S.A.	9,3855%	-	-

### Obrigações contratuais restritas *covenants*

O Grupo possui certas obrigações contratuais restritivas, que podem tornar os empréstimos e financiamentos imediatamente exigíveis, conforme segue:

Empréstimo contratado em 31 de outubro de 2019 (Instrumento Particular de Cédula de Crédito Bancário firmada junto ao Banco ABC Brasil S.A.): **a**) se incorrer em mora e/ou inadimplemento de qualquer obrigação assumida perante o credor sob e de acordo com esse título; **b**) se incorrer em mora e/ou inadimplemento, ou ainda vencimento antecipado, de qualquer outra obrigação assumida perante o credor sob outros títulos ou contratos, ou perante qualquer outra instituição/empresa pertencente ao grupo econômico do credor, ou perante outras instituições financeiras integrantes do Sistema Financeira Nacional; **c**) ocorrência de alguma das hipóteses estabelecidas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro; **d**) pedido ou decretação de falência, apresentação de requerimento de autofalência, pedido de declaração de insolvência civil, intervenção, liquidação extrajudicial ou início de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial, visando uma recuperação judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005; **e**) protesto de título por cujo pagamento sejam responsáveis, na condição de devedores e/ou garantidores, e não apresentação ao credor de prova satisfatória, a exclusivo critério deste, de que a dívida representada por aquele título foi paga ou contestada por meio dos procedimentos adequados, no prazo estabelecido pelo Credor para a referida apresentação; **f**) alteração do estado econômico-financeiro que reduza, de acordo com a análise de crédito do credor, sua capacidade para cumprir quaisquer obrigação de pagamento assumidas perante o Credor ou perante terceiros; **g**) alteração de seu objeto social da composição de seu capital social, ocorrência de qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, de seu controle societário/acionário, ou ainda sua incorporação, fusão ou cisão.

Empréstimo de capital de giro firmado junto ao Itaú Unibanco S.A. em 23 de outubro de 2019: **a**) inadimplemento, de qualquer obrigação desta cédula ou de qualquer instrumento celebrado com o Itaú ou de qualquer outra sociedade controlada, direta ou indiretamente pela Itaú Unibanco Holding S.A.; **b**) se tiver requerida ou decretada sua falência, propuser recuperação judicial ou extrajudicial, for dissolvido ou sofrer protesto de título por cujo pagamento seja responsável; **c**) morte, insolvência, interdição de qualquer devedor solidário, ou ocorrência de qualquer dos eventos descritos no item **(b)** em relação a qualquer devedor solidário, sem apresentação de substituto aceito pelo Itaú no prazo de 15 dias a contar da ocorrência do evento; **d**) se as garantias não forem efetivadas ou formalizadas ou se tais garantias, se tornarem impróprias ou insuficientes para assegurar as obrigações e não forem substituídas no prazo de 15 dias da comunicação do Itaú; **e**) houver sentença transitada em julgado em razão de prática, pelo Grupo, devedores solidários, ou administradores do Grupo ou dos devedores Solidários, de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, trabalho escravo, assédio moral ou sexual ou crime contra o meio ambiente; **f**) ocorrer qualquer processo de reorganização societária ou de alteração de controle, direto ou indireto, em que o Grupo esteja envolvida; **g**) alteração do objeto social ou da atividade principal ou alienação de estabelecimento comercial ou de parcela significativa de bens ou direitos de seu ativo permanente; **h**) solicitação pelo Grupo do encerramento da conta corrente mantida.

Empréstimo de crédito bancário firmado junto ao Banco Bradesco S.A. pela SPE Marítima, na data de 14 de novembro de 2018: se **a**) o (a, s) devedor (a, es, as) não sanar após 30(trinta) dias corridos da simples comunicação feita pelo credor, podendo o credor exigir o seu pronto pagamento, independentemente de qualquer novo aviso, notificação, interpelação ou protesto judicial ou extrajudicial, nos casos previstos em lei ou ainda: a) se contra o (a, s) devedor(a, es, s), fiador(a, es, s) e interveniente(s) garantidor(a, es, s) for(em) movida(s) qualquer ação ou execução, ou decretada qualquer medida judicial que, de alguma forma afete as garantias constituídas no contrato ou que de alguma forma altere os respectivos requisitos e fundamentos econômicos que ensejaram a concessão deste crédito; **b)** garantidor (a, es, as), falir(em), requerer(em) recuperação judicial, tornar(em)-se insolvente(s), ou contra qualquer um deles for protestado qualquer título por falta de pagamento; **c)** se, desfalcando-se a(s) garantia(s) constituída(s) no contrato, em virtude de, depreciação ou deterioração, o (a, s) devedor(a, es, as) não a reforçar(em), depois de devidamente notificado(s) para tal; **d)** se ocorrer a descaracterização da figura do patrimônio de afetação por qualquer motivo, tenha ou não o(a, s) devedor (a, es, as) dado causa; **e)** se o (a, s) devedor (a, es, as) deixar (em) de proceder as comunicações devidas a comissão de representantes, tais como posição de vendas, balancetes trimestrais e demonstrativos dos recursos recebidos; **f)** se verificarem não serem verdadeiras quaisquer declarações feitas pelo(a, s) devedor (a, es, s), fiador(a, es, s), hipotecante(s) e interveniente (s) garantidor (a, es, s) no presente contrato, na documentação apresentada para instruir o pedido de financiamento objeto deste contrato, bem como durante toda a vigência desta operação e até a liquidação final; também no que se refere a integridade das garantias ora constituídas (hipoteca, penhor e fiança), quanto a posição de vendas das unidades do empreendimento ora financiado, assim como quanto a ocultação de informações sobre as vendas, permutas, distratos, cessões das unidades do empreendimento, ou o não envio ao credor dos respectivos instrumentos que respaldem as vendas, distratos, cessões ou permutas, que tenham sido assinados com os adquirentes; bem como a eventual transferência, onerosa ou não, como cessão, locação ou arrendamento das unidades ou dos direitos de crédito, que de algum modo represente desvio do penhor e dos propósitos deste financiamento e do patrimônio de afetação; **g)** se caracterizada a omissão por parte do(s) devedor(es) de informações sobre as vendas, distratos, cessões ou permutas das unidades do empreendimento; **h)** se houver infração a qualquer cláusula ou condição do contrato ou de obrigação prescrita em lei; **i)** se o (a, s) devedor (a, es, s) deixar (em) de apresentar, uma vez solicitados, os comprovantes de pagamentos de quaisquer impostos, taxas ou contribuições que incidam, direta ou indiretamente, sobre o imóvel objeto da garantia hipotecária, ou que sejam de responsabilidade do devedor(s) ou do(s) hipotecante(s), inclusive os impostos incidentes sobre o patrimônio de afetação; **j)** se o (a, s) devedor (a, es, s) ceder (em) ou transferir (em), total ou parcialmente, a terceiros, seus direitos e obrigações sem o expresso consentimento do credor ou ceder (em) ou transferir (em), total ou parcialmente, a terceiros, qualquer garantia constituída neste contrato; **k)** se o (a, s) devedor (a, es, s) ou hipotecante(s), interveniente (s) garantidor (a, es, s) gravar(em) total ou parcialmente, com quaisquer ônus o(s) bem(ns) e direito(s) dado(s) neste contrato como garantia(s); ou se sobre o(s) mesmo(s) vier(em) a recair penhora ou qualquer constrição judicial; **l)** se o imóvel objeto da garantia for desapropriado, total ou parcialmente; **m)** se a obra ficar paralisada por mais de 30 (trinta) dias; **n)** se o (a, s) devedor(a, es, as), fiador (a ,es, s) ou interveniente(s) garantidor (a, es, s) deixar(em) de cumprir qualquer obrigação de pagamento que tenha com o credor, inclusive as previstas neste contrato

**b) Cronograma de vencimentos**

São registrados pelos valores originais de captação, atualizados monetariamente pelos indexadores pactuados contratualmente com os credores e acrescidos de juros *pró-rata* dia até a data dos balanços.

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos.

Ano	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
2018	-	-	12.387
2019	-	9.897	4.990
2020	2.883	2.040	3.000
2021	6.166	-	3.066
Acima de 2022	7.400	-	-
<b>Total</b>	<b>16.449</b>	<b>11.937</b>	<b>23.443</b>

#### 14. Obrigações fiscais

A tabela a seguir apresenta os saldos das obrigações fiscais.

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
PIS a recolher	-	16	42
Cofins a recolher	3	75	199
ISS a recolher	54	75	140
Retenções a recolher	41	75	117
Patrimônio de Afetação - RET	575	101	232
CSLL a recolher	40	228	144
IRPJ a recolher	47	395	231
Tributos diferidos (a)	2.730	2.434	4.275
IRRF a pagar	18	26	44
<b>Total</b>	<b>3.508</b>	<b>3.425</b>	<b>5.424</b>
Passivo circulante	2.799	2.748	4.286
<b>Passivo não circulante</b>	<b>709</b>	<b>677</b>	<b>1.138</b>

(a) Tributos diferidos.

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
PIS diferido	252	225	395
Cofins diferido	1.167	1.040	1.828
CSLL a diferido	860	767	1.347
IRPJ diferido	451	402	705
<b>Total</b>	<b>2.730</b>	<b>2.434</b>	<b>4.275</b>
Passivo circulante	2.021	1.757	3.137
<b>Passivo não circulante</b>	<b>709</b>	<b>677</b>	<b>1.138</b>

## 15. Adiantamentos de clientes

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Por recebimentos das vendas de imóveis	27	3.580	4.889
Adiantamentos de permutas	18.255	17.627	17.558
<b>Total</b>	<b>18.282</b>	<b>21.207</b>	<b>22.447</b>
 Circulante	 18.282	 21.207	 22.447
 <b>Não circulante</b>	 -	 -	 -

Os adiantamentos de clientes representam a parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes são superiores aos valores reconhecidos de receitas.

Os adiantamentos de clientes – permutas: representam terrenos adquiridos por meio de permutas físicas em empreendimentos, cujas cláusulas contratuais resolutivas foram atendidas e estão contabilizados ao seu valor justo, na data do seu reconhecimento inicial, ou na data que for possível dada avaliação.

A técnica utilizada foi baseada na receita, pela qual foi estabelecido o valor justo da contraprestação, e utilizado o preço de cotação dos bens junto ao projeto vinculado, ou seja, não utilizou do mercado ativo e sim do empreendimento para definir o valor justo das unidades permutadas.

## 16. Provisão para contingências

### a. Provisão para riscos

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cível e trabalhista a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, conforme abaixo:

	Combinado		
	2019	2018	2017
Provisões cíveis (a)	2.154	3.770	690
Provisões trabalhistas (b)	-	420	2.935
Provisões tributárias (c)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2.154</b>	<b>4.190</b>	<b>3.625</b>

#### (a) Provisões cíveis

O Grupo litiga na esfera cível, que usualmente se resume em discussões de cunho indenizatório, ações de cobrança, prestação de contas etc.

#### (b) Provisões trabalhistas

As ações judiciais de natureza trabalhista envolvem discussões, principalmente, de pedidos de indenização por acidente de trabalho, horas extras, reconhecimento de periculosidade ou insalubridade.

#### (c) Provisões tributárias

O Grupo é parte em ações judiciais de natureza tributária, que consistem de discussões em processos sobre tributação sobre ganho de capital e tributação de receitas das unidades permutadas.

A movimentação da provisão para demandas judiciais é conforme segue:

Provisões	Combinado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>2.189</b>
Provisões constituídas durante o exercício	1.613
Provisões revertidas durante o exercício	(177)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>3.625</b>
Provisões constituídas durante o exercício	573
Provisões revertidas durante o exercício	(8)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>4.190</b>
Provisões constituídas durante o exercício	229
Provisões pagas durante o exercício	(2.265)
Provisões revertidas durante o exercício	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>2.154</b>

Depósitos judiciais (registrado em outros créditos)	Combinado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>82</b>
Depósitos efetuados e atualização	28
Resgates e atualização	(39)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>71</b>
Depósitos efetuados e atualização	17
Resgates e atualização	-
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>88</b>
Depósitos efetuados e atualização	-
Resgates e atualização	(29)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>59</b>

**b. Passivos contingentes para os quais não é requerido provisão**

Os processos com perspectivas de perda julgadas pela Administração como possível (em avaliação conjunto com seus assessores legais), para as quais não foram constituídas provisões, é conforme segue:

	Combinado		
	2019	2018	2017
Provisões cíveis	5.410	4.954	2.350
Provisões trabalhistas	962	1.047	1.542
Provisões tributárias	603	-	-
<b>Total</b>	<b>6.975</b>	<b>6.001</b>	<b>3.892</b>

**Provisão para garantia pós obra**

As gestoras de engenharia e construção do Grupo, possuem expertise e estão estruturadas com recursos humanos e equipamentos com vistas ao atendimento das demandas de pós obra de unidades vendidas e nas áreas condominiais dos empreendimentos incorporados pelas SPEs controladas do Grupo. Por outro lado, as SPEs controladas pelo Grupo, por não terem expertise, bem como estrutura para esse fim, contratam as referidas gestoras, com o escopo de manutenção e atendimento à todas demandas de pós-obra recorrentes e decorrentes das responsabilidades legais e contratuais das unidades comercializadas, bem como das áreas condominiais. Em contrapartida as gestoras fazem jus aos honorários previamente estabelecidos sobre o orçamento de custo de construção de cada empreendimento, devidos após a respectiva conclusão.

Essa verba sobre o valor do orçamento de custo de obra também está contemplada nos estudos de viabilidade do empreendimento desde o seu nascituro. Desta forma, as incorporadoras dos empreendimentos ficam desincumbidas da garantia de pós-obra. Destaca-se, por oportunidade, que as gestoras têm a prerrogativa de utilizar as cauções retidas de contratos de empreiteiras, quando a causa de eventuais patologias tenha sido de responsabilidade delas. As retenções de garantia pós-obra estão demonstradas na Nota Explicativa nº14.

## 17. Lucros a distribuir

Os saldos de R\$ 28, R\$ 7.515 e R\$ 19.040, referente aos exercícios de 2019, 2018 e 2017, respectivamente, se referem aos lucros destinados aos sócios não controladores, pessoas físicas e jurídicas, das controladas.

## 18. Receitas de vendas a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 da INBC TG 02 e ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3.14, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras do Grupo, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

### a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar (Combinado)

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Vendas contratadas de imóveis de empreendimentos em andamento	96.624	49.904	38.788
(-) Receita bruta apropriada com venda de imóveis	(70.237)	(21.932)	(9.367)
<b>Receita a apropriar com venda de imóveis</b>	<b>26.387</b>	<b>27.972</b>	<b>29.421</b>
Custos orçados dos imóveis vendidos	59.447	31.362	25.776
(-) Custos incorridos apropriados	(40.943)	(13.896)	(6.225)
<b>Compromissos com custos orçados a apropriar</b>	<b>18.504</b>	<b>17.466</b>	<b>19.551</b>
<b>Resultados de vendas de imóveis a apropriar</b>	<b>7.883</b>	<b>10.506</b>	<b>9.870</b>

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

**b) Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque**

	<b>Combinado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Gastos incorridos das unidades em estoque	53.817	61.692	41.715
Custo orcado total a incorrer das unidades em estoque	15.008	35.219	24.715
<b>Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque</b>	<b>68.825</b>	<b>96.911</b>	<b>66.430</b>

Os valores acima apresentados não contemplam custos financeiros capitalizados e provisões para garantias a incorrer.

**c) Patrimônio de afetação**

Todos os empreendimentos em fase de construção estão inseridos na modalidade “patrimônio de afetação”, em observância à Lei nº 10.931/04.

## 19. Imposto de renda e contribuição social

	<b>Combinado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Diferenças temporárias</b>			
Receita apropriada e não recebida	45.942	38.524	92.475
Alíquota efetiva	5,94%	6,32%	4,62%
Alíquota nominal - lucro presumido	6,73%	6,73%	6,73%
Alíquota nominal - RET	4,00%	4,00%	4,00%
<b>Total</b>	<b>2.730</b>	<b>2.434</b>	<b>4.275</b>
Circulante (Nota Explicativa nº 14)	2.021	1.757	3.137
<b>Não circulante (Nota Explicativa nº 14)</b>	<b>709</b>	<b>677</b>	<b>1.138</b>

## 20. Credores de investimentos

A tabela a seguir apresenta os saldos dos credores de investimentos:

	<b>Combinado</b>		
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Carril Assessoria Empresarial Ltda.	564	588	600
<b>Passivo não circulante</b>	<b>564</b>	<b>588</b>	<b>600</b>

Referem-se aos valores de projeto suspenso, que estão sendo devolvidos aos investidores.

## 21. Patrimônio líquido

### a) Capital social

O capital social está determinado com a combinação do capital social consolidado da CFL Participações e Incorporações Ltda. e demais empresas, conforme demonstrado a seguir:

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
CFL Participações e Incorporações Ltda. (i)	10.871	10.871	10.871
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. (ii)	5.625	5.625	-
Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. (iii)	8.190	8.010	-
Terraço Caçupe Incorporação Imobiliária SPE Ltda. (iv)	10	-	-
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda. (v)	5	5	5
RS Plan. Mark. Interm. e Gestão Coml. de Imóveis Ltda. (vi)	5	5	5
<b>Total</b>	<b>24.706</b>	<b>24.516</b>	<b>10.881</b>

- (i) Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, o capital social consolidado da CFL Part. Incorp. Ltda. é de R\$10.871 composto por 10.871 (dez milhões e oitocentos e setenta e um mil) quotas no valor unitário de R\$1,00 real cada. Durante o exercício de 2017, houve o aumento de capital em R\$ 900, com a emissão de 900 (novecentas mil) novas quotas ao valor unitário de R\$1,00 real cada;
- (ii) Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o capital social da Bela Vista Incorp. Imob. Ltda. é de R\$ 15.000 composto por 15.000 (quinze milhões) quotas no valor unitário de R\$ 1,00 real cada. Neste combinado foi considerado 37,5% de participação nas demonstrações financeiras combinadas, sendo assim, capital social de R\$5.625 composto por 5.625 (cinco milhões e seiscientos e vinte e cinco mil) quotas no valor unitário de R\$1,00 real cada;
- (iii) Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o capital social da Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. é de R\$8.190 composto por 8.190 (oito milhões e cento e noventa mil) quotas no valor unitário de R\$1,00 real cada. Durante o exercício de 2019 houve o aumento de capital em R\$ 180, com a emissão de 180 (cento e oitenta mil) novas quotas ao valor unitário de R\$1,00 real cada;
- (iv) Em 31 de dezembro de 2019, o capital social consolidado da Terraço Caçupe Incorporação Imobiliária SPE Ltda. é de R\$10 (dez mil reais) composto por 10 (dez mil) quotas no valor unitário de R\$1,00 real cada;
- (v) Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 o capital social da PAF – Assessoria Imobiliária Ltda. é de R\$ 10 composto por 10(dez mil) quotas no valor unitário de R\$ 1,00 real cada. Neste combinado foi considerado 50% de participação nas demonstrações financeiras combinadas, sendo assim, capital social de R\$ 5 (cinco mil seiscentos e vinte e cinco reais) composto por 5.625 (cinco mil e seiscientos e vinte e cinco) quotas no valor unitário de R\$1,00 real cada.
- (vi) Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 o capital social da RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. é de R\$ 10 composto por 10 (dez mil) quotas no valor unitário de R\$ 1,00 real cada. Neste combinado foi considerado 50% de participação nas demonstrações financeiras combinadas, sendo assim, capital social de R\$ 5 (cinco mil reais) composto por 5.625 (cinco mil) quotas no valor unitário de R\$1,00 real cada.

### b) Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) do exercício atribuído aos detentores de cotas pela quantidade média ponderada de cotas disponíveis durante o exercício.

O lucro (prejuízo) por cota diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) atribuído aos detentores de cotas pela quantidade média ponderada de cotas disponíveis durante o exercício, mais a quantidade média ponderada de cotas que seriam emitidas no pressuposto do exercício de efeitos diluidores (como exemplo, opções de compra de ações). Para 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 não houve efeitos diluidores.

O quadro a seguir apresenta os dados de resultado e quantidade de cotas utilizadas no cálculo dos lucros (prejuízos) por ação para cada um dos exercícios apresentados:

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Lucro/prejuízo atribuível aos acionistas controladores	2.042.750	(1.319.125)	4.730.500
Média ponderada de ações ordinárias em circulação	11.003.563	11.003.563	11.003.563
<b>Lucro/prejuízo por ação expresso em reais</b>	<b>0,22</b>	<b>(0,12)</b>	<b>0,40</b>

Em junho de 2020 houve redução de capital no montante de R\$ 3.144, com a saída do sócio não controlador e aumento de capital de R\$ 29.153, totalizando R\$ 36.880 dividido em 36.880 cotas. Desta forma, o lucro (prejuízo) por cotas nos exercícios de 2019, 2018 e 2017 foram calculados, de forma retrospectiva, com base na média ponderada de cotas entre 1º de janeiro de 2020 a 30 de junho de 2020, de forma a refletir o efeito das cotas em circulação em 30 de junho de 2020 – último fechamento disponível antes da aprovação para emissão das presentes demonstrações financeiras combinadas.

**c) Adiantamento para futuro aumento de capital**

Referem-se a valores aportados pelos sócios para aumento de capital, de forma irreversível e irretratável, com valores e quantidades de conversão definidas previamente e não sofrem nenhuma correção.

Em 2018, foram aportados R\$ 5.797 referentes às 5.796.916 cotas, sendo R\$ 5.353 pelo sócio controlador e R\$ 444 pelo sócio minoritário. Em 2019, foram aportados R\$ 1.337 referentes à 1.337 cotas, sendo R\$ 814 pelo sócio controlador e R\$ 523 pelo sócio minoritário.

Em junho de 2020, os sócios deliberaram o aumento de capital social em 7.134 cotas, no valor de R\$ 7.134, subscritas e integralizadas através da utilização do adiantamento para futuro aumento de capital detidos pelos sócios do Grupo.

**d) Transação de capital**

Transações de capital decorrem de operação de reestruturação societária, ocorridas entre os sócios, que não resultou em perda de controle e, portanto, reconhecidas no patrimônio líquido, conforme requerido pelas normas contábeis.

**e) Destinação de resultado em empresas sob controle comum**

Os valores destinados nos montantes de R\$ 837, R\$ 2.748 e R\$ 10.259 em 2019, 2018 e 2017, respectivamente, referem-se ao resultado do Fundo SC 401, incluído nas demonstrações de resultados combinados, conforme nota Explicativa nº 2.3, para fins de evidenciação do resultado de incorporação imobiliária do Grupo, tendo sido destinado para o acionista controlador em comum no patrimônio líquido combinado uma vez que o Fundo SC 401 não teve sua estrutura de controle alterada.

Os valores destinados nos montantes de R\$ 2.646, R\$ 1.447 e R\$ 4.252 em 2019, 2018 e 2017, respectivamente, referem-se aos resultados das empresas CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda., RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., incluídos nas demonstrações de resultados combinados, conforme nota Explicativa nº 2.3, para fins de evidenciação do resultado das operações de gestão e comercialização do Grupo, tendo sido demonstrados no resultado do Grupo uma vez que estas operações, a partir de 30 de junho de 2020, passaram a ser realizadas diretamente pela CFL Participações e Incorporações Ltda.

## 22. Receita líquida

A composição da receita operacional líquida está demonstrada a seguir:

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Receita com venda de imóveis	80.043	79.610	162.581
Receitas personalização	10.241	15.024	21.362
Receita c/ vendas índices	1.224	-	-
Receita de aluguéis	1.303	1.141	1.080
Cancelamento de vendas	(4.454)	(24.896)	(15.625)
AVP	(67)	-	-
Impostos sobre vendas e serviços	(4.296)	(4.142)	(7.875)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>83.994</b>	<b>66.737</b>	<b>161.523</b>

## 23. Custo dos imóveis vendidos

A composição do custo dos imóveis vendidos, classificados por natureza, estão demonstrados a seguir:

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Custo dos imóveis vendidos	(47.999)	(30.972)	(90.026)
Custo venda índice	(1.357)	-	-
Custo obra personalizações	(121)	(267)	(863)
<b>Total</b>	<b>(49.477)</b>	<b>(31.239)</b>	<b>(90.889)</b>

## 24. Despesas gerais, administrativas e tributárias

A composição das despesas classificados por natureza estão demonstrados a seguir:

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Água, luz, telefone	(385)	(410)	(664)
Condomínios	(1.515)	(1.731)	(1.623)
Brindes e ofertas	(10)	(9)	(108)
Comissões e intermediação	(2.268)	(2.122)	(2.094)
Convenções e reuniões	-	(93)	(283)
Cursos de aperfeiçoamento	(23)	(15)	(9)
Depreciação	(240)	(100)	(126)
Despesas legais	(37)	(12)	(12)
Despesas pós obra	(1.299)	(1.079)	(365)
Despesas postais	(6)	(9)	(15)
Desp. c/ contingência	1.945	(1.576)	(1.111)
Desp. c/ garantia	(1.205)	(369)	(100)
Desp. c/ multas	(2.702)	(2.405)	(1.894)
Desp. c/ manutenção	(1.330)	(6.559)	(1.922)
Desp. c/ pessoal	(4.430)	(8.188)	(8.187)
Desp. c/ veículos	(30)	(15)	(20)
Despesas de viagens	(141)	(129)	(160)
Impostos e taxas diversas	(582)	(128)	(792)
Impressos e materiais de escritório	(46)	(54)	(60)
IPTU	(658)	(477)	(186)
Material p/ consumo	(52)	(74)	(79)
Plantão de vendas	(557)	(687)	(1.001)
Prestação serviços - PJ	(3.989)	(3.570)	(5.310)
Prêmios de seguros	(27)	(10)	(53)
Provisão para devedores duvidosos	-	-	(391)
Publicidade e propaganda	(674)	(788)	(787)
Reembolso de despesas	(5)	(12)	(3)
Vale-transporte e condução	(198)	(232)	(278)
Outras despesas operacionais	(508)	(480)	(492)
<b>Total</b>	<b>(20.972)</b>	<b>(31.333)</b>	<b>(28.125)</b>

## 25. Outras receitas e despesas operacionais

A composição das outras receitas e despesas está demonstrada a seguir:

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Receita alienação investimento (a)	-	2.130	-
Outras receitas não operacionais	10	286	2.017
Ajuste valor justo	(765)	516	(357)
(-) Custo alienação investimento (a)	-	(2.389)	-
Resultado desproporção capital	36	839	12
<b>Total</b>	<b>(739)</b>	<b>1.382</b>	<b>1.672</b>

(a) Venda de participação conforme Nota Explicativa nº 9.6.

## 26. Receitas e despesas financeiras líquidas

A composição das despesas e receitas financeiras está demonstrada a seguir:

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Receitas financeiras</b>			
Rendimentos sobre aplicações financeiras	285	188	725
Juros recebidos	-	-	26
Acréscimos contratuais	63	26	236
Multas contratuais	-	2	4
Receita atualizações	1.664	4.698	2.591
AVP	-	-	300
(-) PIS/Cofins sobre receitas financeiras	-	-	(6)
<b>Total</b>	<b>2.012</b>	<b>4.914</b>	<b>3.876</b>
<b>Despesas financeiras</b>			
Juros pagos	(939)	(956)	(1.453)
Multas diversas	(251)	(504)	(211)
Despesas bancárias	(69)	(74)	(229)
Juros sobre empréstimos	(1.672)	(2.275)	(6.055)
AVP	(127)	-	-
Atualização INCC	(183)	(601)	(135)
<b>Total</b>	<b>(3.241)</b>	<b>(4.410)</b>	<b>(8.083)</b>
<b>Receitas (despesas) financeiras, líquidas</b>	<b>(1.229)</b>	<b>504</b>	<b>(4.207)</b>

## 27. Segmentos operacionais

A administração do Grupo baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias informações consolidadas, considerando apenas um segmento operacional referente à “Incorporação Imobiliária”, com foco no residencial de alto padrão.

Não obstante a menor participação, nos resultados dos últimos 03 exercícios, de produtos com perfil não residencial, devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais do Grupo, elas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados do Grupo acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada.

## 28. Instrumentos financeiros

### a) Gestão de risco de capital

O Grupo administra seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 13, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa na Nota Explicativa nº 4) e pelo patrimônio líquido do Grupo (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações acionistas não controladores).

### b) Categorias de instrumentos financeiros

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Ativos financeiros</b>			
<b>Custo amortizado:</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	2.967	1.712	1.558
Contas a receber de clientes	45.942	38.524	92.475
Partes relacionadas	428	566	1.344
<b>Passivos financeiros</b>			
<b>Custo amortizado:</b>			
Fornecedores	8.135	15.934	7.876
Empréstimos e financiamentos	16.449	11.937	23.443
Partes relacionadas	28.234	37.579	42.873

### c) Objetivos da gestão do risco financeiro

O Grupo monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se os riscos de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição do Grupo a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

### d) Gestão de risco de mercado

O Grupo dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades do Grupo são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras empresas que atuam no setor;

- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades do Grupo, bem como à sua localização;
- As margens de lucro do Grupo podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. O Grupo tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes;
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

**e) Exposição a riscos cambiais**

O Grupo não está diretamente exposto aos riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

**f) Exposição a riscos de taxas de juros**

O Grupo apresenta abaixo as informações suplementares sobre seus instrumentos financeiros que são requeridas pela Instrução CVM nº 475/08, especificamente sobre a análise de sensibilidade complementar à requerida pelas IFRSs e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. Na elaboração dessa análise de sensibilidade suplementar, o Grupo adotou as seguintes premissas, definidas na Instrução CVM nº 475/08:

- Definição de um cenário provável do comportamento do risco que, caso ocorra, possa gerar resultados adversos para a Companhia, e que é referenciado por fonte externa independente (Cenário I). O cenário provável é a manutenção dos indicadores de exposição, considerando a taxa mais recente até a data da publicação das demonstrações financeiras;
- Definição de dois cenários adicionais com deteriorações de, pelo menos, 25% e 50% na variável de risco considerada (Cenário II e Cenário III, respectivamente); e
- Apresentação do impacto dos cenários definidos no valor justo dos instrumentos financeiros operados pelo Grupo.

Os saldos apresentados nos quadros a seguir contemplam os valores Combinados:

Variação positiva	Risco	2019		Cenário III - Deterioração de 50%
		Cenário I - Provável	Cenário II - Deterioração de 25%	
Empréstimos pré fixados	3.098	-	-	Poupança a 0,10% (91)
Empréstimos, financiamentos pós fixados	7.350	Poupança a 0,13% (122)	Poupança a 0,10% (91)	Poupança a 0,07% (61)
Despesa financeira	-	CDI a 0,21%	CDI a 0,16%	CDI a 0,11%
Empréstimos, financiamentos pós fixados	6.001	(46)	(34)	(23)
Despesa financeira	-	CDI a 0,21%	CDI a 0,16%	CDI a 0,11%
Aplicações financeiras em CDI	7.835	285	214	143
Receita financeira	-			

Variação negativa	Risco	2019		Cenário III - Deterioração de 50%
		Cenário I - Provável	Cenário II - Deterioração de 25%	
Empréstimos pré fixados	3.098	-	-	Poupança a 0,20% (183)
Empréstimos, financiamentos pós fixados	7.350	Poupança a 0,13% (122)	Poupança a 0,16% (152)	Poupança a 0,20% (183)
Despesa financeira	-	CDI a 0,21%	CDI a 0,26%	CDI a 0,32%
Empréstimos, financiamentos pós fixados	6.001	(46)	(57)	(69)
Despesa financeira	-	CDI a 0,21%	CDI a 0,26%	CDI a 0,32%
Aplicações financeiras em CDI	7.835	285	356	428
Receita financeira	-			

**g) Gestão de risco de liquidez**

O Grupo gerencia o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

**h) Concentração de risco**

O Grupo mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

**i) Valor justo dos instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros do Grupo em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI, portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

**Hierarquia de valor justo**

O Grupo utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2:** *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);
- **Nível 3:** *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (“*inputs*” não observáveis).

Durante os exercícios de 2019, 2018 e 2017, o Grupo não possuí instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

**29. Transações que não afetaram caixa e equivalentes de caixa**

Para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, o Grupo realizou as seguintes atividades que não afetaram caixa e equivalentes de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações individuais e consolidadas dos fluxos de caixas, conforme abaixo:

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Adiantamentos de clientes - permutas realizadas no período	-	-	17.361
Capital social das empresas que ingressaram no combinado	-	23.010	-
Aumento de capital com adiantamento para futuro aumento de capital	-	2.467	21.511
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2.467</b>	<b>38.871</b>

**30. Compromissos**

O Grupo assinou instrumentos particulares para a aquisição de terrenos com promessa de permutas por unidades imobiliárias. Estes contratos possuem condições suspensivas relacionadas às aprovações e regularizações que não estão sob o controle do Grupo e que precisam ser superadas para a concretização da transação.

## 31. Seguros

O Grupo mantém seguros, como indicado a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre ativos e/ou responsabilidades.

Os seguros contratados possuem prazo final de vigência distintos, variando entre junho/2020 e junho/2023.

As coberturas de seguros são as seguintes:

Modalidade	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Riscos de engenharia (a)	140.907	35.700	56.275

- (a) Risco de engenharia – obras civis em construção – apólice “*all risks*”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais; as coberturas incluem: (i) acidentes (causas súbitas e imprevistas) no canteiro de obras, tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamentos, terremotos entre outros, danos inerentes à construção, emprego de materiais defeituosos ou inadequados, falhas na construção e desmoronamentos de estruturas; (ii) possíveis danos indiretos causados por erros de projetos; e (iii) pagamentos de despesas extraordinárias, desentulhos, tumultos greves etc.

## 32 - Outras informações operacionais realizadas entre partes relacionadas da Companhia (“CFL”)

Os cotistas controladores da Companhia constituíram, em 25 de outubro de 2010, um fundo de investimento imobiliário denominado Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 (“Fundo”), sob a forma de condomínio fechado, tendo iniciado suas operações em 1 de maio de 2012.

O objetivo dos cotistas controladores da Companhia, com a constituição do citado Fundo, foi de promover a construção (para posterior exploração) de um centro comercial localizado na Rodovia SC 401, em Florianópolis, Santa Catarina, constituído de unidades comerciais e área para lojas e vagas de estacionamento destinados à venda, bem como para locação e arrendamento (sem prejuízo da aquisição e/ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários).

O empreendimento foi concluído durante o primeiro semestre de 2018 e é composto por três torres comerciais constituídas por conjuntos de escritórios e lojas. Os conjuntos de escritórios foram objeto de comercialização objetivando o custeio da construção e lojas foram mantidas na composição do patrimônio imobiliário do Fundo com o objetivo de renda por meio de locação.

Em linhas gerais, o empreendimento concluído possui as seguintes características e volumes totais de construção:

- Área total: 108.305 m<sup>2</sup>
- Área total dos conjuntos para escritório: 51.840 m<sup>2</sup>
- Área total das lojas: 24.138 m<sup>2</sup>
- Área total das vagas de estacionamento: 32.327 m<sup>2</sup>
- Quantidade de conjuntos para escritório: 569
- Quantidade de lojas: 33
- Quantidade de vagas no estacionamento: 1.129

A Companhia conduziu as atividades de construção e comercialização desses empreendimentos. Com relação às atividades de comercialização, a Companhia recebeu comissões nos montantes de R\$ 307, R\$ 392 e R\$ 164 em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente. Em relação aos serviços de administração das obras, a Companhia recebeu os montantes de R\$ 1.701, R\$ 1.685 e R\$ 4.629, em

31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 respectivamente. Levando-se em consideração critérios estabelecidos de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, segundo as quais os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa no 3.14, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Dessa forma, levando-se em consideração o critério de reconhecimento de receita de incorporação imobiliária descrito anteriormente para os imóveis incorporados e vendidos ou permutados através do Fundo, a receita líquida em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 seria de R\$ 5.562, R\$ 19.344 e R\$ 42.642, respectivamente (e o custo dos imóveis vendidos de R\$ 3.189, R\$ 10.267 e R\$ 31.115, respectivamente).

Para fins de informação, as receitas de vendas e custo dos imóveis vendidos do empreendimento SC 401 citados anteriormente consideram as seguintes características e volumes totais de construção:

- Área total de conjuntos para escritório: 12.392 m<sup>2</sup>
- Quantidade de conjuntos para escritório: 149

Adicionalmente aos imóveis vendidos citados anteriormente, os cotistas do Grupo CFL decidiram pela manutenção, como propriedade para investimento (visando geração de renda aos cotistas do Fundo) de determinados imóveis (conjuntos de escritórios, lojas e vagas de estacionamento), considerando as seguintes características e volumes totais de construção (cuja gestão e comercialização eram realizadas por empresas relacionadas do Grupo CFL, atividades que foram assumidas pelo Grupo a partir de 30 de junho de 2020):

- Área total: 51.149 m<sup>2</sup>
- Área total de lojas: 18.822 m<sup>2</sup>
- Quantidade de lojas: 33
- Quantidade de vagas no estacionamento: 1.129

Dessa forma, levando-se em consideração o critério de registro contábil de propriedades para investimentos ao valor justo previsto na NBC TG 28 (de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro), cujas avaliações foram realizadas por empresa especializada e independente, com experiência na região e no tipo de propriedade em questão, os valores justos dos empreendimentos mantidos pelos cotistas do Fundo como propriedade para investimento em 31 de dezembro de 2017, data em que as unidades foram destinadas à propriedade para investimento ao seu valor justo, seria de R\$ 161.050 e o custo dos imóveis construídos de R\$ 134.703.

## 32. Eventos subsequentes

### Movimentações societárias

Em 15 de junho de 2020 foi realizada a 10<sup>a</sup> alteração de contrato social da CFL - PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. (“Companhia”), por meio da qual foi aprovada, dentre outros atos, a retirada do sócio Fabiano Bocorny Correa (“Fabiano”), mediante dissolução parcial da Companhia e devolução de haveres. Com a sua retirada, a totalidade das 3.144.078 cotas detidas pelo sócio retirante foram canceladas, com a consequente redução do capital social da Companhia no valor de R\$ 3.144. Em 30 de junho de 2020 foi realizada a 7<sup>a</sup> alteração de contrato social da CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda., por meio da qual a Companhia entregou para Fabiano 3.307.500 cotas da CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda. de sua titularidade, em decorrência da retirada de Fabiano da Companhia. Em 30 de julho de 2020 foi realizada a 1<sup>a</sup> alteração de contrato social da AGC2 Participações Ltda., por meio da qual a Companhia entregou para Fabiano as 626.182 cotas da AGC2 Participações Ltda. de sua titularidade, em decorrência da retirada de Fabiano da Companhia, em agosto de 2020, conforme

instrumento firmado, em julho de 2020, entre a Companhia e o sócio retirante, Fabiano Bocorny Correa, a Companhia efetuou pagamento no valor de R\$ 1.000 como complemento aos pagamentos.

Em 22 de junho de 2020 a Companhia aprovou um aumento de capital social de R\$ 17.063, subscrito e integralizado pelo sócio controlador, sendo (i) a quantia de R\$ 5.876 integralizada mediante a utilização da totalidade dos créditos de adiantamento para futuro aumento de capital detidos na Companhia; (ii) o valor de R\$ 86.965 integralizado mediante a transferência de 86.965 cotas de emissão da sociedade PAF - Assessoria Imobiliária Ltda.; (iii) o valor de R\$ 10.591 integralizado mediante a transferência de 10.591.151 cotas de emissão da sociedade Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.; (iv) o valor de R\$ 385 integralizado mediante a transferência de 2.000.000 de cotas de emissão da Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.; e (v) o valor de R\$ 124 integralizado mediante a transferência de 124.118 cotas de emissão da RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda.

Em decorrência da transferência das participações societárias, conferidas em virtude do aumento de capital social realizado pelo sócio controlador, a totalidade das participações societárias detidas pelo sócio controlador nas sociedades PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. foi transferida à Companhia, que passou a deter participações correspondente a 50% (cinquenta por cento), 25% (vinte e cinco por cento), 20% (vinte por cento) e 50% (cinquenta por cento), respectivamente, do capital social total das referidas sociedades.

Na mesma data, foi aprovada a transformação de tipo jurídico da Companhia, de sociedade limitada para sociedade anônima, passando a ser denominada CFL INC PAR S.A.

Em 30 de junho de 2020 a Companhia aprovou um aporte de capital em R\$ 69.843, subscrito e integralizado pelo acionista da Companhia, LBC Investimentos e Participações – EIRELI, dos quais (i) R\$ 10.832 destinados à conta de capital social e (ii) R\$ 59.011 destinados à conta de reserva de capital, totalmente subscrito e integralizado da seguinte forma: (a) o valor de R\$ 28.983 integralizado em moeda corrente nacional, (b) o valor de R\$ 4.819 integralizado mediante a transferência de participações e direitos detidos na sociedade em conta de participação denominada Marechal Andrea; (c) o valor de R\$ 1.303 integralizado mediante a transferência de participações e direitos detidos na sociedade em conta de participação denominada SCP Square Garden; (d) o valor de R\$ 9.383 integralizado mediante a transferência de 9.520.000 cotas de emissão da sociedade Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.; (e) o valor de R\$ 5.337 integralizado mediante a transferência de 5.295.575 cotas de emissão da sociedade Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.; (f) o valor de R\$ 20.017 integralizado mediante a transferência de 4.093.071 cotas de emissão da sociedade Rjpar Administração e Participações Ltda. Em decorrência da transferência das participações societárias, conferidas em virtude do aumento de capital social realizado pela acionista da Companhia, LBC Investimentos e Participações – EIRELI, a totalidade das participações societárias por ela detida nas sociedades Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. e Rjpar Administração e Participações Ltda. foi transferida à Companhia, que passou a deter participações correspondente a 100% (cem por cento), 37,50% (trinta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) e 100% (cem por cento), respectivamente, do capital social total das referidas sociedades. Ainda, a Companhia passou a deter participação correspondente a 100% (cem por cento) na sociedade em conta de participação denominada Marechal Andrea e 25% (vinte e cinco por cento) na sociedade em conta de participação denominada SCP Square Garden.

As operações supracitadas foram realizadas com empresas em que a Companhia já detinha o controle ou o controle em comum (através da Holding LBC Investimentos e Participações – EIRELI ou da pessoa física do sócio controlador Luciano Borcony Correa), exceto pela SCP Square Garden, onde a Companhia figura como sócia participante.

Na mesma data, a Companhia retirou-se das sociedades CG 700 Incorporação, Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda. (“CG 700”) e CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda. (“CG 258”). A Companhia retirou-se da CG 700 cedendo e transferindo a totalidade da sua participação, mediante distribuição de dividendos *in natura*, no montante de R\$ 13.008, para o sócio Luciano Bocorny Correa. A Companhia retirou-se da CG 258 mediante dissolução parcial e devolução de haveres recebendo, em contrapartida a sua retirada, determinados direitos e bens imóveis no valor de R\$ 4.273. Anteriormente à

sua retirada da CG 258, a Companhia integralizou, em aumento de capital social na CG 258, o valor de R\$ 2.745, sendo R\$ 2.680 em moeda corrente nacional, mediante a emissão de uma nota promissória *pro soluto*, de mesmo valor, quitada em 11 de agosto de 2020, e R\$ 65 mediante a utilização de créditos de adiantamento para futuro aumento de capital social detidos pela Companhia na CG 258.

Ainda em 30 de junho de 2020 a Companhia celebrou contrato com as Afiliadas sob controle comum CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. e RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., estabelecendo, de forma irrevogável e irretratável, a transferência à Companhia de funcionários e contratos destas empresas, a fim de que a Companhia passe a realizar as atividades de gestão e administração de obras e empreendimentos anteriormente realizadas por estas.

#### **Cumprimento de obrigações contratuais de instrumentos financeiros**

Em 30 de junho de 2020, a Companhia estava em desacordo com determinadas cláusulas restritivas (“covenants”), referente as movimentações de reorganização societária, constantes em contratos com instituições financeiras, que poderiam exigir o vencimento antecipado dos passivos vinculados a esses contratos. Em agosto de 2020 a Administração obteve “waiver” junto às instituições financeiras onde estas declararam não haver vencimento antecipado.

\* \* \*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Formulário de Referência da Companhia nos Termos da Instrução CVM 480**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# Índice

---

## 1. Responsáveis Pelo Formulário

1.0 - Identificação dos responsáveis	1
1.1 – Declaração do Diretor Presidente	2
1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores	3
1.3 - Declaração do Diretor Presidente/relações Com Investidores	4

## 2. Auditores Independentes

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores	5
2.3 - Outras Informações Relevantes	6

## 3. Informações Financ. Selecionadas

3.1 - Informações Financeiras	7
3.2 - Mediçãoes Não Contábeis	8
3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras	12
3.4 - Política de Destinação Dos Resultados	13
3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido	15
3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas	16
3.7 - Nível de Endividamento	17
3.8 - Obrigações	18
3.9 - Outras Informações Relevantes	20

## 4. Fatores de Risco

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco	26
4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado	66
4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes	70
4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores	73
4.5 - Processos Sigilosos Relevantes	74
4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto	75
4.7 - Outras Contingências Relevantes	76

## Índice

4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados	78
--	----

### 5. Gerenciamento de Riscos E Controles Internos

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos	79
5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado	85
5.3 - Descrição Dos Controles Internos	88
5.4 - Programa de Integridade	94
5.5 - Alterações significativas	97
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	98

### 6. Histórico do Emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm	99
6.3 - Breve Histórico	100
6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial	103
6.6 - Outras Informações Relevantes	104

### 7. Atividades do Emissor

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas	105
7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista	120
7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais	121
7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais	122
7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total	146
7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades	147
7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior	160
7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades	161
7.8 - Políticas Socioambientais	162
7.9 - Outras Informações Relevantes	164

### 8. Negócios Extraordinários

8.1 - Negócios Extraordinários	165
8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor	166

## Índice

---

8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais	167
8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.	168

## 9. Ativos Relevantes

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros	169
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados	170
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis	171
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades	176
9.2 - Outras Informações Relevantes	177

## 10. Comentários Dos Diretores

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais	180
10.2 - Resultado Operacional E Financeiro	222
10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras	224
10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor	225
10.5 - Políticas Contábeis Críticas	229
10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras	232
10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras	233
10.8 - Plano de Negócios	234
10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante	237

## 11. Projeções

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas	272
11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas	273

## 12. Assembléia E Administração

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa	274
12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais	284
12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração	289
12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem	293

## Índice

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal	294
12.7/8 - Composição Dos Comitês	298
12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores	300
12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros	301
12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores	302
12.12 - Outras informações relevantes	303

## 13. Remuneração Dos Administradores

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária	306
13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal	310
13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal	314
13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária	315
13.5 - Remuneração Baseada em Ações	320
13.6 - Opções em Aberto	321
13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues	322
13.8 - Precificação Das Ações/opções	323
13.9 - Participações Detidas Por Órgão	324
13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários	325
13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal	326
13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria	327
13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores	328
13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam	329
13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor	330
13.16 - Outras Informações Relevantes	331

## 14. Recursos Humanos

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos	332
---------------------------------------	-----

## Índice

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos	334
14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados	335
14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos	336
14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos	337

## 15. Controle E Grupo Econômico

15.1 / 15.2 - Posição Acionária	338
15.3 - Distribuição de Capital	342
15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico	343
15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte	344
15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor	345
15.7 - Principais Operações Societárias	346
15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico	350

## 16. Transações Partes Relacionadas

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas	351
16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas	353
16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado	365
16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas	367

## 17. Capital Social

17.1 - Informações Sobre O Capital Social	368
17.2 - Aumentos do Capital Social	369
17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações	370
17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social	371
17.5 - Outras Informações Relevantes	372

## 18. Valores Mobiliários

18.1 - Direitos Das Ações	373
---------------------------	-----

## Índice

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública	374
18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto	375
18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados	376
18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil	377
18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários	378
18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação	379
18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros	380
18.8 - Títulos Emitidos no Exterior	381
18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição	382
18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas	383
18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição	384
18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários	385

## 19. Planos de Recompra/tesouraria

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor	386
19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria	387
19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria	388

## 20. Política de Negociação

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários	389
20.2 - Outras Informações Relevantes	390

## 21. Política de Divulgação

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações	391
21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas	392
21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações	394

## 1.0 - Identificação dos responsáveis

<b>Nome do responsável pelo conteúdo do formulário</b>	<b>Luciano Bocorny Corrêa</b>
<b>Cargo do responsável</b>	Diretor Presidente
<b>Nome do responsável pelo conteúdo do formulário</b>	<b>Pedro Henrique Rocha Nocetti</b>
<b>Cargo do responsável</b>	Diretor de Relações com Investidores

## 1.1 – Declaração do Diretor Presidente

### DECLARAÇÃO

#### PARA FINS DO ITEM 1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

**LUCIANO BOCORNY CORRÊA**, brasileiro, empresário, nascido em 15/04/1976, casado pelo regime da separação de bens, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, RS, com endereço na Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825, Conj. 1008, bairro Chácara das Pedras, CEP 91330-001, portador da carteira de identidade nº 1018725349 – SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 747.883.700-00, na qualidade de Diretor Presidente da **CFL INC PAR S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2825, conj. 1008, Chácara das Pedras, CEP 91330-001, inscrita sob o CNPJ/MF Nº 08.117.803/0001-32, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43300065006 (“Companhia”), para fins do item 1 do formulário de referência da Companhia, declara, na data deste formulário de referência, que: (i) reviu o formulário de referência; (ii) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19; e (iii) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.



**Luciano Bocorny Corrêa**

Diretor Presidente

## 1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores

### DECLARAÇÃO

#### PARA FINS DO ITEM 1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

**PEDRO HENRIQUE ROCHA NOCETTI**, brasileiro, engenheiro civil, nascido em 08/11/1983, solteiro, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, RS, com endereço na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2825, conj. 1008, Chácara das Pedras, CEP 91330-001, portador da carteira de identidade nº 30.452.586-8 – SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 330.903.478-06, na qualidade de Diretor de Relações com Investidores da **CFL INC PAR S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Doutor Nilo Peçanha, 2825, conj. 1008, Chácara das Pedras, CEP 91330-001, inscrita sob o CNPJ/MF Nº 08.117.803/0001-32, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43300065006 (“Companhia”), para fins do item 1 do formulário de referência da Companhia, declara, na data deste formulário de referência, que: (i) reviu o formulário de referência; (ii) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19; e (iii) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.



**Pedro Henrique Rocha Nocetti**  
Diretor de Relações com Investidores

**1.3 - Declaração do Diretor Presidente/relações Com Investidores**

Não aplicável, tendo em vista que os nossos atuais Diretor Presidente e Diretor de Relações com Investidores já prestaram suas declarações individuais nos itens 1.1 e 1.2, respectivamente, deste Formulário de Referência.

## 2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores

Possui auditor?	SIM		
Código CVM	11274		
Tipo auditor	Nacional		
Nome/Razão social	GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES		
CPF/CNPJ	10.830.108/0001-65		
Data Início	05/03/2020		
<b>Descrição do serviço contratado</b>	<p>Os serviços contratados compreendem: (i) auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, (ii) auditoria das demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 (iii) auditoria das demonstrações financeiras combinadas do Grupo CFL referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017; e (iv) auditoria demonstrações financeiras intermediárias combinadas do Grupo CFL referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020.; (v) revisão especial das informações contábeis intermediárias da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, preparadas de acordo com a NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standard Board - IASB , referentes aos trimestres findos em 31 de março de 2019, 30 de junho de 2019 e 31 de março de 2020; (vi) emissão de Cartas de Conforto no âmbito da oferta pública inicial de ações de emissão da Companhia e emissão de carta de conforto em conexão com oferta privada de ações no exterior para investidores qualificados.</p>		
<b>Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço</b>	<p>491 Não aplicável, pois não houve pagamento de remuneração aos auditores no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019</p>		
<b>Justificativa da substituição</b>	<p>Não aplicável, pois não houve substituição do auditor.</p>		
<b>Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor</b>	<p>Não aplicável, pois não houve substituição do auditor.</p>		
Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
Romeu Sabino da Silva	05/03/2020	917.661.250-34	Av. Iguaçu, 418 - Sala 1404, Petrópolis, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20470-430, Telefone (21) 35008743, e-mail: romeu.sabino@br.gt.com

## 2.3 - Outras Informações Relevantes

Possuímos procedimentos internos específicos de pré-aprovação dos serviços contratados junto aos nossos auditores externos, visando a evitar conflito de interesse ou perda de objetividade de nossos auditores independentes, que se fundamentam em princípios que preservam a sua independência.

Em linha com as melhores práticas de governança corporativa, todos os serviços prestados por nossos auditores independentes são aprovados pelo nosso Conselho de Administração, sendo também obtida carta de independência junto aos auditores externos.

### 3.1 - Informações Financeiras - Consolidado

	(Reais)	Últ. Inf. Contábil (30/06/2020)	Exercício social (31/12/2019)	Exercício social (31/12/2018)	Exercício social (31/12/2017)
Patrimônio Líquido	198.976.000,00	110.309.000,00	118.875.000,00	136.056.000,00	
Ativo Total	273.783.000,00	177.862.000,00	199.554.000,00	287.876.000,00	
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	30.167.000,00	37.716.000,00	36.003.000,00	109.572.000,00	
Resultado Bruto	11.193.000,00	7.874.000,00	10.640.000,00	39.501.000,00	
Resultado Líquido	7.913.000,00	-2.071.000,00	12.000,00	20.984.000,00	
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	36.880.453	10.871.120	10.871.120	9.971.120	
Valor Patrimonial da Ação (Reais Unidade)	5,391718	16,360963	18,356342	28,870979	
Resultado Básico por Ação	0,129413	-0,249283	0,189666	0,357784	
493 Resultado Diluído por Ação	0,13	-0,25	0,19	0,36	0,19

### 3.2 - Medições Não Contábeis

Entendemos que as medições não contábeis apresentadas abaixo são apropriadas para o melhor entendimento de nossa atividade e de nossa geração de caixa, sendo essas medidas não contábeis, inclusive, uma das formas utilizadas por nossa administração para avaliação de nossa performance.

As informações dessa seção foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Para informações financeiras combinadas do Grupo CFL, ver o item 3.9 deste Formulário de Referência.

**(a) Informar o valor das medições não contábeis**

**EBITDA e Margem EBITDA.**

O EBITDA é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 527, de 4 de outubro de 2012, conforme alterada (“Instrução CVM 527”) e consiste no lucro (prejuízo) líquido ajustado (reduzido) pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e por depreciação e amortização (“EBITDA”). A Margem EBITDA consiste no EBITDA dividido pela receita operacional líquida (“Margem EBITDA”).

O EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas contábeis reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (“BRGAAP”) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (“IFRS”), emitidas pelo International Accounting Standards Board (“IASB”) não são auditadas ou revisadas pelos auditores independentes da Companhia, e não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro (prejuízo) líquido, como indicadores do desempenho operacional da Companhia e, portanto, não são substitutos do fluxo de caixa, de indicador de nossa liquidez ou como base para a distribuição de dividendos.

O EBITDA não possui significado padronizado e a nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras companhias. Seguem abaixo os valores do EBITDA e da Margem EBITDA da Companhia para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

(R\$ Mil)	Período de seis meses findo em 30 de junho de	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de		
<b>EBITDA</b>	7.966	-544	-251	26.395
<b>Margem EBITDA</b>	26,4%	-1,4%	-0,7%	24,1%

### 3.2 - Mediçãoes Não Contábeis

#### **Caixa (Dívida) Líquido(a) / Patrimônio Líquido**

Caixa (Dívida) Líquido(a) equivale ao caixa e equivalentes, somado às aplicações financeiras, descontado dos empréstimos e dos financiamentos à produção. Posteriormente, dividindo o Caixa (Dívida) Líquido(a) pelo Patrimônio Líquido, tem-se o(a) Caixa (Dívida) Líquido(a)/Patrimônio Líquido. O Caixa (Dívida) Líquido(a)/Patrimônio Líquido não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (“BR GAAP”) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e não possuem um significado padrão. Outras empresas podem calcular o Caixa (Dívida) Líquido(a)/Patrimônio Líquido /Patrimônio Líquido de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

(em R\$ Mil, exceto percentual)	Período de seis meses findo em 30 de junho de 2020	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de		
		2019	2018	2017
<b>Caixa (Dívida) Líquido(a)</b>	<b>15.505</b>	<b>-11.676</b>	<b>-4.486</b>	<b>-14.437</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>198.976</b>	<b>110.309</b>	<b>118.875</b>	<b>136.056</b>
<b>Caixa (Dívida) Líquido(a) / P.L.</b>	<b>7,8%</b>	<b>-10,6%</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-10,6%</b>

(b) Conciliação entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas.

#### **EBITDA e Margem EBITDA.**

A tabela a seguir apresenta uma reconciliação de nosso EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado nos períodos abaixo indicados:

(em R\$ Mil, exceto percentual)	Período de seis meses findo em 30 de junho de	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de		
		2019	2018	2017
Lucro Líquido	7.913	2.071	12	20.984
IR/CSLL	115	825	1.478	1.388
Resultado Financeiro Líquido	-62	702	-1.741	4.023
Depreciação e Amortização				
<b>EBITDA</b>	<b>7.966</b>	<b>-544</b>	<b>-251</b>	<b>26.395</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>26,4%</b>	<b>-1,4%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>24,1%</b>
Receita Líquida	30.167	37.716	36.003	109.572

### 3.2 - Mediçãoes Não Contábeis

#### **Caixa (Dívida) Líquido(a) / Patrimônio Líquido**

A tabela a seguir apresenta a reconciliação de Dívida e Caixa para chegar ao Caixa (Dívida) Líquido(a) e, posteriormente ao Caixa (Dívida) Líquido(a) / Patrimônio Líquido

(em R\$ Mil, exceto percentual)		Período de seis meses findo em 30 de junho de 2020	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de		
			2019	2018	2017
<b>Caixa</b>	+ Caixa e equivalentes de Caixa	33.145	2.792	1.453	1.529
	+ Aplicações Financeiras	773	1.981	5.998	7.477
<b>Dívida</b>	- Empréstimos e Financiamentos Curto Prazo	8.200	2.883	9.897	3.222
	- Empréstimos e Financiamentos Longo Prazo	10.213	13.566	2.040	20.221
<b>Caixa (Dívida) Líquido(a)</b>		15.505	-11.676	-4.486	-14.437
<b>Patrimônio Líquido</b>		198.976	110.309	118.875	136.056
<b>Caixa (Dívida) Líquido(a) / P.L.</b>		7,8%	-10,6%	-3,8%	-10,6%

(c) Explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

#### **EBITDA**

EBITDA é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527/2012, conciliada com suas demonstrações financeiras, que consiste no lucro líquido antes do resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas de depreciação e amortização. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida. A Companhia entende ser a medição mais adequada por não ser afetada por flutuações nas taxas de juros (sejam elas aplicáveis à dívida ou à remuneração do caixa aplicado), alterações de carga tributária de imposto de renda e contribuição social, alterações na forma de contabilização de incentivo governamentais, bem como pelos níveis de depreciação e amortização. Com isso, a Companhia pode medir de forma adequada a sua condição financeira, bem como resultado de suas operações.

### 3.2 - Mediçãoes Não Contábeis

O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez.

Não obstante o EBITDA possuir um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Instrução da CVM nº 527/2012, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA preparado por outras sociedades.

Apesar de Caixa (Dívida) Líquido(a)/Patrimônio Líquido não ser uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e não possuir um significado padrão, a Companhia entende ser a melhor forma de avaliar seu grau de endividamento em relação à sua posição de caixa e esta em relação ao Patrimônio da Companhia.

Outras empresas podem calcular o Caixa (Dívida) Líquido(a)/Patrimônio Líquido /Patrimônio Líquido de maneira diferente da utilizada pela Companhia.

### **3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras**

Não houve eventos subsequentes nas nossas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2020, aprovadas em 21 de agosto de 2020.

### 3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

	<b>Exercício social encerrado em 31.12.2019</b>	<b>Exercício social encerrado em 31.12.2018</b>	<b>Exercício social encerrado em 31.12.2017</b>
<b>Regras sobre retenção de lucros</b>	Durante os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e adotava como regras de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social, autorizando os sócios a deliberarem sobre a destinação dos resultados da Companhia.		
<b>Valores das Retenções de lucros</b>	Foi apurado prejuízo do exercício no montante de (R\$ 2.743) que foi absorvido pelas reservas de lucros. Adicionalmente, das reservas de lucros foram distribuídos lucros no montante de R\$ 5.981	Foi apurado prejuízo do exercício no montante de (R\$ 2.087) que foi absorvido pelas reservas de lucros. Adicionalmente, das reservas de lucros foram distribuídos lucros no montante de R\$ 6.641.	Foi apurado lucro líquido no montante de R\$ 3.938 mil integralmente destinado para Reserva de Lucros. Adicionalmente, das reservas de lucros foram distribuídos lucros no montante de R\$ 11.931
<b>Percentuais em relação aos lucros total declarados</b>	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, não houve retenção com relação ao resultado líquido tendo em vista prejuízo no exercício.	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, não houve retenção com relação ao resultado líquido tendo em vista prejuízo no exercício.	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, o percentual da retenção em relação ao lucro líquido da controladora do exercício total declarado foi de 100% que foi destinado para a reserva de lucros retidos.
<b>Regras sobre distribuição de dividendos</b>	Durante os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e o contrato social da Companhia previa que os saldos dos lucros apurados, após serem feitas as deduções legais e contratuais e as amortizações seriam destinados conforme aprovado pelos sócios detentores de mais de 50% do capital social, sendo facultada a distribuição de forma antecipada e desproporcional à respectiva participação no capital social.		
<b>Periodicidade das distribuições de dividendos</b>	Durante os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e o contrato social da Companhia previa a distribuição anual de dividendos, podendo também a Companhia, por deliberação dos sócios, levantar balanço semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços. Ainda, os sócios poderiam declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.		

### 3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

	Exercício social encerrado em 31.12.2019	Exercício social encerrado em 31.12.2018	Exercício social encerrado em 31.12.2017
Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável ao emissor, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	Salvo pelo disposto no Código Civil e na Lei das Sociedades por Ações, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia		
se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	A Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.		

### 3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido

(Reais)	Últ. Inf. Contábil	Exercício social 31/12/2019	Exercício social 31/12/2018	Exercício social 31/12/2017
Lucro líquido ajustado	1.551.000,00	-2.743.000,00	-2.087.000,00	3.938.000,00
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)	0,000000	-0,078396	-0,049250	0,086618
Dividendo distribuído total	0,00	0,00	0,00	0,00
Lucro líquido retido	0,00	0,00	0,00	3.938.000,00
Data da aprovação da retenção				

	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
Lucro líquido retido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

### **3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas**

Nos três últimos exercícios não havia política de distribuição de dividendos. A Companhia distribuiu lucros, oriundos dos lucros acumulados (reserva de lucros), no valor de R\$ 5.981 durante o ano de 2019, R\$ 6.641 em 2018 e R\$ 11.931 em 2017.

### 3.7 - Nível de Endividamento

<b>Exercício Social</b>	<b>Soma do Passivo Circulante e Não Circulante</b>	<b>Tipo de índice</b>	<b>Índice de endividamento</b>	<b>Descrição e motivo da utilização de outro índice</b>
<b>30/06/2020</b>	74.807.000,00	Índice de Endividamento	37,59599148	
<b>31/12/2019</b>	67.553.000,00	Índice de Endividamento	61,23979004	

### 3.8 - Obrigações

Últ. Inf. Contábil (30/06/2020)						
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos
Financiamento	Garantia Real	0,00	10.213.000,00	0,00	0,00	10.213.000,00
Titulos de dívida	Garantia Real	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Empréstimo	Garantia Real	4.751.000,00	0,00	0,00	4.751.000,00	0,00
Empréstimo	Garantia Flutuante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Financiamento	Garantia Flutuante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titulos de dívida	Garantia Flutuante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Financiamento	Quirografárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titulos de dívida	Quirografárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Empréstimo	Quirografárias	3.449.000,00	0,00	0,00	3.449.000,00	0,00
Empréstimo	Outras garantias ou privilégio	N/A	0,00	0,00	0,00	0,00
Financiamento	Outras garantias ou privilégio	N/A	0,00	0,00	0,00	0,00
Titulos de dívida	Outras garantias ou privilégio	N/A	0,00	0,00	0,00	0,00
Total			8.200.000,00	10.213.000,00	0,00	18.413.000,00

Observação

Exercício social (31/12/2019)						
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos
Titulos de dívida	Garantia Real	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Financiamento	Garantia Real	0,00	7.350.000,00	0,00	0,00	7.350.000,00
Empréstimo	Garantia Real	500.000,00	4.501.000,00	0,00	0,00	5.001.000,00
Empréstimo	Garantia Flutuante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titulos de dívida	Garantia Flutuante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Financiamento	Garantia Flutuante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Financiamento	Quirografárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titulos de dívida	Quirografárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Empréstimo	Quirografárias	2.383.000,00	1.715.000,00	0,00	0,00	4.098.000,00

Empréstimo	Outras garantias ou privilégio	N/A	0,00	0,00	0,00	0,00
Financiamento	Outras garantias ou privilégio	N/A	0,00	0,00	0,00	0,00
Títulos de dívida	Outras garantias ou privilégio	N/A	0,00	0,00	0,00	0,00
Total			2.883.000,00	13.566.000,00	0,00	16.449.000,00
<b>Observação</b>						

### 3.9 - Outras Informações Relevantes

A “Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor” do item 3.5, foi calculado através da razão do “Lucro líquido atribuível ao acionista controlador” pelo “Patrimônio Líquido dos acionistas controladores” do mesmo exercício.

Considerando que nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, a Companhia era uma sociedade empresária limitada, as informações prestadas neste item 3, referentes aos três últimos exercícios sociais, que mencionem as ações da Companhia, especialmente as expressões “Valor Patrimonial das Ações”, “Resultado Líquido Básico por Ação” e “Resultado Diluído por Ação”, devem ser lidas considerando a média ponderada das quotas de emissão da Companhia em circulação no respectivo exercício social.

#### Demonstrações Financeiras Combinadas

O Grupo CFL é formado pela Companhia, suas controladas diretas e entidades sobre controle comum. O Grupo, por meio de suas empresas, mantém preponderantemente caracterizadas as seguintes operações em seu objeto social: (a) compra e venda de imóveis; (b) incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; e (c) participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

Tendo em vista essa demanda e em linha com o plano de negócios para os próximos anos, o Grupo CFL possui projetos em desenvolvimento e em fase avançada de aprovação, que serão lançados e tem potencial para entregar resultados em linha com o histórico do Grupo CFL. Mantendo o foco neste modelo, o Grupo CFL segue seu planejamento com vistas a iniciar um novo ciclo de crescimento.

O Grupo CFL, através das empresas CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda.; RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda. e PAF - Assessoria Imobiliária Ltda. e RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. conduziu, desde 2012, as atividades de gestão da construção e comercialização do empreendimento do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 (centro comercial constituído de unidades comerciais e área para lojas e vagas de estacionamento destinados à venda e locação).

As demonstrações financeiras combinadas do Grupo CFL para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, estão sendo apresentadas com o objetivo de fornecer, por meio de uma única demonstração financeira, informações relativas à totalidade das atividades do Grupo CFL, independentemente da disposição de sua estrutura societária, considerando as reestruturações societárias que ocorreram em junho de 2020 e como entidades controladas as empresas PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., Terraço Cacupé Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. desde 1º de janeiro de 2017 (em virtude de serem entidades sob controle comum e que, a partir de junho de 2020, passaram a ser controladas pela CFL INC PAR S.A.). Para as empresas CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. e RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., estão sendo considerados somente os

### 3.9 - Outras Informações Relevantes

resultados obtidos a partir 1º de janeiro de 2017 (em virtude de serem entidades sob controle comum e que, a partir de junho de 2020, suas atividades passaram a ser executadas pela CFL INC PAR S.A.). Com relação ao Fundo de Investimento Imobiliário SC 401, que descrevemos abaixo, foram considerados os resultados obtidos desde 1º de janeiro de 2017 através da incorporação imobiliária de acordo com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM (conforme descrito na Nota Explicativa no 3.14 das nossas Demonstrações Financeiras Combinadas, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15)), com o objetivo de demonstrar os resultados obtidos da incorporação imobiliária, cujas atividades de gestão e comercialização do empreendimento foram administradas pelo Grupo CFL.

#### FUNDO FII SC 401

Em 25 de outubro de 2010, nossos controladores em conjunto determinados investidores, constituíram um fundo de investimento imobiliário denominado Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 (“Fundo”), sob a forma de condomínio fechado, tendo iniciado suas operações em 1 de maio de 2012.

O objetivo com a constituição do citado Fundo, foi de promover a construção (para posterior exploração) de um centro comercial localizado na Rodovia SC 401, em Florianópolis, Santa Catarina, constituído de unidades comerciais e área para lojas e vagas de estacionamento destinados à venda, bem como para locação e arrendamento (sem prejuízo da aquisição e/ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários).

O empreendimento foi concluído durante o primeiro semestre de 2018 e é composto por três torres comerciais constituídas por conjuntos de escritórios e lojas. Os conjuntos de escritórios foram objeto de comercialização objetivando o custeio da construção e lojas foram mantidas na composição do patrimônio imobiliário do Fundo com o objetivo de renda por meio de locação.

Em linhas gerais, o empreendimento concluído possui as seguintes características e volumes totais de construção:

- Área total: 108.305 m<sup>2</sup>
- Área total dos conjuntos para escritório: 51.840 m<sup>2</sup>
- Área total das lojas: 24.138 m<sup>2</sup>
- Área total das vagas de estacionamento: 32.327 m<sup>2</sup>
- Quantidade de conjuntos para escritório: 569
- Quantidade de lojas: 33
- Quantidade de vagas no estacionamento: 1.129

Conduzimos as atividades de construção e comercialização desses empreendimentos. Com relação às atividades de comercialização, recebemos, por meio de nossas afiliadas, comissões nos montantes de R\$ 307 mil, R\$ 392 mil e R\$ 164 mil em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente. Em relação aos serviços de administração das obras, recebemos, por

### 3.9 - Outras Informações Relevantes

meio de nossas afiliadas, os montantes de R\$ 1.701 mil, R\$ 1.685 mil e R\$ 4.629 mil, em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 respectivamente. Levando-se em consideração critérios estabelecidos de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, segundo as quais os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa no 3.14 das demonstrações financeiras combinadas, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Dessa forma, levando-se em consideração o critério de reconhecimento de receita de incorporação imobiliária descrito anteriormente para os imóveis incorporados e vendidos ou permutados através do Fundo, a receita líquida em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 seria de R\$ 5.562 mil, R\$ 19.344 mil e R\$ 42.642 mil, respectivamente (e o custo dos imóveis vendidos de R\$ 3.189 mil, R\$ 10.267 mil e R\$31.115 mil, respectivamente).

Para fins de informação, as receitas de vendas e custo dos imóveis vendidos do empreendimento SC 401 citados anteriormente consideram as seguintes características e volumes totais de construção:

- Área total de conjuntos para escritório: 12.392 m<sup>2</sup>
- Quantidade de conjuntos para escritório: 149

Adicionalmente aos imóveis vendidos citados anteriormente, foi decidido pela manutenção, como propriedade para investimento (visando geração de renda aos cotistas do Fundo) de determinados imóveis (conjuntos de escritórios, lojas e vagas de estacionamento), considerando as seguintes características e volumes totais de construção (cuja gestão e comercialização eram realizadas por empresas sob controle comum do Grupo CFL, e cujas atividades que foram assumidas pelo Grupo a partir de 30 de junho de 2020):

- Área total: 51.149 m<sup>2</sup>
- Área total de lojas: 18.822 m<sup>2</sup>
- Quantidade de lojas: 33
- Quantidade de vagas no estacionamento: 1.129

Dessa forma, levando-se em consideração o critério de registro contábil de propriedades para investimentos ao valor justo previsto na NBC TG 28 (de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro), cujas avaliações foram realizadas por empresa especializada e independente, com experiência na região e no tipo de propriedade em questão, os valores justos das unidades imobiliárias mantidas pelo Fundo como propriedade para investimento em 31 de dezembro de 2017, data em que as unidades foram destinadas à propriedade para investimento ao seu valor justo, seria de R\$ 161.050 mil e o custo dos imóveis construídos de R\$ 134.703 mil. Este resultado, apesar de decorrente do empreendimento e integrante do objetivo econômico do Fundo, não consta das Demonstrações

### 3.9 - Outras Informações Relevantes

Financeiras Combinadas da Companhia, pois as respectivas unidades imobiliárias não foram destinadas a venda, mas si à geração de renda.

Assim, para possibilitar a melhor compreensão sobre a nossa estrutura, apresentamos abaixo informações referentes às Demonstrações Financeiras Combinadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, refletindo a mesma estrutura das informações disponibilizadas nos itens acima:

#### Informações adicionais ao item 3.1 deste Formulário de Referência

Apresentamos abaixo a tabela constante do item 3.1 para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, com base nas Demonstrações Financeiras Combinadas.

	Últ. inf. contábil (Em milhares)	Exercício social encerrado em		
		(30/06/2020)	(31/12/2019)	(31/12/2018)
Patrimônio Líquido	198.976	147.302	143.028	136.479
Ativo Total	273.783	242.602	257.891	288.571
Receita Líquida	42.000	83.994	66.737	161.523
Resultado Bruto	20.169	34.517	35.498	70.634
Resultado Líquido	11.275	9.717	3.055	36.360

#### Informações adicionais ao item 3.5 deste Formulário de Referência

Não há informações adicionais a serem apresentadas com base nas Demonstrações Financeiras Combinadas.

#### Informações adicionais ao item 3.7 deste Formulário de Referência

Apresentamos abaixo a tabela constante do item 3.7 para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, com base nas Demonstrações Financeiras Combinadas.

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
31/12/2019	95.300.000,00	Índice de Endividamento	64,69701701	N/A
30/06/2020	74.807.000,00	Índice de Endividamento	37,59599148	N/A

### 3.9 - Outras Informações Relevantes

#### Informações adicionais ao item 3.8 deste Formulário de Referência

Apresentamos abaixo a tabela constante do item 3.8 para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, com base nas Demonstrações Financeiras Combinadas.

Exercício social 30/06/2020 - Empréstimos					
Tipo de obrigação	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Garantia Real	4.751.000,00	0,00	0,00	0,00	4.751.000,00
Garantia Flutuante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quirografária	3.449.000,00	0,00	0,00	0,00	3.449.000,00
Outras garantias / privilégios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Exercício social 30/06/2020 – Financiamentos					
Tipo de obrigação	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Garantia Real	0,00	10.213.000,00	0,00	0,00	10.213.000,00
Garantia Flutuante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quirografária	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras garantias / privilégios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

### 3.9 - Outras Informações Relevantes

Exercício social 30/06/2020 – Títulos de Dívida					
Tipo de obrigação	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Garantia Real	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Garantia Flutuante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quirografária	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras garantias / privilégios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Observação: As informações desta tabela se baseiam nas informações financeiras consolidadas da Companhia. O montante total indicado corresponde à soma do dos empréstimos, financiamentos e títulos de dívida da Companhia. Para fins da tabela acima, foram considerados os prazos de vencimento dos empréstimos e financiamentos. As dívidas com garantia fidejussória foram consideradas como “quirografárias”. As dívidas que envolviam garantia real e quirografária foram classificadas como Garantia Real.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O investimento nos valores mobiliários de nossa emissão envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento em qualquer valor mobiliário de nossa emissão, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo, bem como as nossas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas.

Os nossos negócios, a nossa reputação, a situação financeira, resultado operacional, fluxo de caixa, liquidez e/ou os nossos negócios futuros poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O valor de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão poderá diminuir em razão da ocorrência de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder todo ou parte substancial de seu investimento nos valores mobiliários de nossa emissão. Os riscos descritos abaixo são aqueles que conhecemos e acreditamos que, na data deste Formulário de Referência, podem nos afetar adversamente. Além disso, riscos adicionais não conhecidos por nós atualmente ou que consideremos irrelevantes também poderão nos afetar adversamente.

Para os fins desta seção “4. Fatores de Risco”, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para nós, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos nossos negócios, reputação, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros, bem como no valor dos valores mobiliários de nossa emissão. Expressões similares incluídas nesta seção “4.1 Fatores de Risco” e na seção “4.2. Riscos de Mercado” devem ser compreendidas nesse contexto.

Não obstante a subdivisão desta seção “4.1 Fatores de Risco” e da seção “4.2. Riscos de Mercado”, cabe ressaltar que determinados fatores de risco que estejam em um subitem podem também se aplicar a outros subitens da mesma seção.

### (a) Riscos Relacionados à Companhia

**A extensão da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em razão da disseminação do coronavírus responsável pela COVID-19, a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará nossos negócios depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante em nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, nossa capacidade de continuar operando nossos negócios.**

Em dezembro de 2019, foi relatado que a COVID-19 surgiu em Wuhan, China. A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global da COVID-19. Tal disseminação criou incertezas macroeconômicas e volatilidade dos mercados globais significativas. Em resposta ao avanço da COVID-19, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da doença, tais como a restrição à circulação, isolamento social e até mesmo *lockdown*, e algumas dessas medidas

#### 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

podem permanecer em vigor por um período significativo de tempo. A pandemia e as políticas públicas de contenção influenciaram o comportamento dos clientes, fornecedores e prestadores de serviços da Companhia e da população em geral, resultando na acentuada queda ou até mesmo na paralisação das atividades de empresas de diversos setores, com efeitos sobre o setor de atuação da Companhia, seus clientes, fornecedores, empregados e prestadores de serviços. Consequentemente, as receitas das operações da Companhia sofreram uma redução durante o primeiro semestre de 2020 em virtude da redução na velocidade das obras decorrentes, especialmente, das restrições impostas pelas políticas de isolamento e distanciamento social e seus efeitos sobre a Companhia, seus empregados, prestadores de serviços, fornecedores. Não é possível estimar por quanto tempo durarão a pandemia e as restrições ou qual o impacto elas terão sobre as operações, receita operacional e resultado da Companhia.

Além disso, a desaceleração econômica global, incluindo aumento do desemprego, pode resultar em menor atividade comercial mesmo após a contenção da pandemia. Em decorrência do cenário atual, clientes da Companhia podem não realizar contratações dos produtos da Companhia, ou não honrar com pagamentos de produtos e serviços já contratados, fornecedores podem não disponibilizar produtos de forma tempestiva e serviços podem ser paralisados. Todos esses fatores podem ter um impacto adverso relevante sobre as operações e a situação financeira da Companhia. Os nossos empreendimentos hoje em construção na cidade de Porto Alegre foram paralisados de acordo com o Decreto no 20.625, de 23 de junho de 2020. Desta forma, poderemos atrasar a entrega dos empreendimentos em decorrência de tal paralisação, o que poderá impactar nosso planejamento nas demais obras. Além disso, o atraso nas obras poderá impactar o nosso fluxo de caixa uma vez que recebemos grande parcela da venda no momento ou após a entrega das chaves.

Além disso, reduzimos em 50% a quantidade de funcionários no escritório, de forma a manter um mínimo de distanciamento social dentro do escritório. Tais medidas podem diminuir a produtividade dos funcionários, bem como ter outros impactos negativos relacionados às práticas de teletrabalho.

As nossas operações, bem como as operações das sociedades direta ou indiretamente controladas por nós, sofreram um impacto durante os meses de março a junho de 2020 (sendo um dos principais efeitos, a necessidade de postergação, pela Companhia, dos lançamentos previstos para o ano de 2020), o que poderá continuar enquanto durarem as restrições de circulação de pessoas impostas por autoridades governamentais para reduzir a propagação da COVID-19. Além disso, uma recessão e/ou desaceleração econômica global, notadamente no Brasil, incluindo aumento do desemprego, pode resultar em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia do COVID-19 quanto depois que o surto diminuir, o que poderá continuar reduzindo a demanda por empreendimentos imobiliários. Como resultado, acreditamos que a pandemia provocada pelo novo Coronavírus poderá continuar a afetar negativamente nossos negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxos de caixa.

#### 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Caso a pandemia da COVID-19 se agrave ou uma nova onda da doença se dissemine globalmente ou pelo Brasil, podemos enfrentar por mais tempo a obrigação de fechamento de escritórios, paralisação de obras e/ou outras restrições operacionais, por períodos prolongados de tempo devido a, entre outros fatores, normas governamentais, que se encontram em constante mutação, inclusive diretivas de saúde pública, políticas de quarentena, medidas de distanciamento social ou até mesmo um lockdown. Assim, acreditamos que os nossos resultados financeiros serão afetados de forma adversa e relevante em decorrência da pandemia da COVID-19. Para mais informações sobre os impactos da pandemia sobre nossos resultados, vide item 10.9 deste Formulário de Referência.

Não conseguimos garantir que outros surtos regionais e/ou globais não acontecerão. E, caso aconteçam, não conseguimos garantir que seremos capazes de tomar as providências necessárias para impedir um impacto negativo nos nossos negócios de dimensão igual ou até superior ao impacto provocado pela pandemia do COVID-19.

Se os nossos negócios não gerarem fluxos de caixa operacionais suficientes, ou outros recursos não estiverem disponíveis para a nós por meio de empréstimos através das linhas de crédito ou de outras fontes, podemos não conseguir cobrir as nossas despesas, investir no crescimento do nosso negócio, responder aos desafios competitivos ou atender outras necessidades de liquidez e capital, o que pode prejudicar os nossos negócios. Os nossos custos com seguro também podem aumentar substancialmente no futuro para cobrir os custos que as seguradoras poderão vir a incorrer em função dessa pandemia.

O alcance total do impacto da pandemia da COVID-19 sobre os nossos negócios e resultados operacionais depende dos desdobramentos futuros, que são incertos e imprevisíveis, inclusive a duração e a disseminação da pandemia, especialmente no Brasil, seu impacto sobre os mercados de capitais e financeiro e qualquer nova informação que possa surgir sobre a gravidade do vírus, sua disseminação para outras regiões, bem como as ações tomadas para contê-la, entre outras. No atual momento, não podemos estimar de forma razoável o alcance total do impacto da pandemia da COVID-19 sobre os seus negócios e resultados operacionais. Até a data deste Formulário de Referência, não há informações adicionais disponíveis para que pudéssemos realizar uma avaliação a respeito do impacto do surto do COVID-19 em nossos negócios, além daquela apresentada no item 10.9 deste Formulário de Referência.

Na data deste Formulário de Referência, não é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais prejuízos, tampouco é possível assegurar que não haverá incertezas materiais na capacidade da nossa Companhia continuar operando nossos negócios.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

**Eventuais problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários poderão prejudicar a nossa reputação ou nos sujeitar à possível imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir nossa rentabilidade.**

A execução dos nossos empreendimentos imobiliários no prazo determinado, bem como a qualidade esperada, constitui fator importante para a determinação da qualidade de nossos serviços, da nossa reputação e, portanto, afeta consideravelmente nossas vendas, resultados e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de nossos empreendimentos, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra e caso sejam constatados depois da conclusão, nos submeter a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar a nossa reputação, nos sujeitando a eventual pagamento de indenizações, diminuição da nossa rentabilidade, afetando nossos negócios adversamente, diretamente ou como prestadores de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que somos responsáveis por garantir a solidez da obra, na forma da lei, ao menos pelo período de cinco anos.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (vii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; e/ou (viii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, (ix) compra de materiais; (x) dificuldade na locação de equipamentos para obra, que impossibilitem ou dificultem o desenvolvimento dos empreendimentos; (xi) embargos de obras; (xii) falhas no processo de incorporação dos empreendimentos imobiliários; e (xiii) restrições resultantes da pandemia do COVID-19, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas em nossos empreendimentos imobiliários pode prejudicar a nossa reputação e as vendas futuras.

Todas as condições adversas descritas acima, assim como os atrasos nas obras ou a escassez de mão de obra qualificada, podem aumentar os custos de incorporação do nosso empreendimento e o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento de fluxo de caixa, o que pode aumentar nossas necessidades de capital. Adicionalmente, podemos incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais,

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional, caso não seja possível repassar esses aumentos aos compradores. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Companhia perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Companhia de venda de novos projetos. Adicionalmente, devido às incertezas do cenário atual devido à pandemia do COVID-19, o impacto da pandemia pode precipitar ou agravar os riscos e fatores aqui mencionados, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente seus resultados.

**A não aprovação de projetos, obtenção, atrasos ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar negativamente os nossos negócios.**

A implementação dos nossos empreendimentos e projetos está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental, edilícia, de zoneamento e segurança. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público, e poderá depender de aquisição de CEPACs, realização de contrapartidas e/ou pagamento de outorga.

A não aprovação de projetos, obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos nossos empreendimentos e/ou projetos, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre nossa imagem, reputação e atividades. Ainda, o descumprimento da regulamentação poderá nos sujeitar e a nossos administradores a penalidades administrativas e criminais, bem como ao dever de reparar eventuais danos causados por nossa conduta.

**Poderemos não ser bem-sucedidos na execução de nossa estratégia de negócio, o que poderá afetar negativamente nossos planos para aumentar nossa receita e rentabilidade.**

Nossa estratégia de negócio e desempenho financeiro, conforme descrito no item 7, dependem do sucesso na implementação de diversos elementos, como oportunidades de aquisição de terrenos, desenvolvimento de novos empreendimentos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, retenção de pessoas chave, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. Não podemos garantir que nossa estratégia será integralmente realizada com sucesso. Em consequência, podemos não ser capazes de expandir nossas atividades e replicar nossa estrutura de negócios.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Além disso, alguns aspectos de nossa estratégia de negócio também podem resultar no aumento dos nossos gastos operacionais, tais como despesas com novos empreendimentos, equipe de vendas, pessoal, que pode não ser compensado por um aumento equivalente de nossa receita, tendo como resultado em uma diminuição de nossas margens operacionais. Assim, caso não sejamos bem-sucedidos na execução de nossa estratégia de negócios, nossos planos para aumentar nossa receita e rentabilidade poderão ser afetados de forma adversa.

**A impossibilidade de implementar com sucesso nossa estratégia de crescimento poderá nos afetar adversamente.**

Nosso crescimento depende, principalmente, da nossa capacidade de adquirir novos empreendimentos, que nos sujeita a diversos riscos e incertezas. Nossa capacidade de expansão poderá ser prejudicada se não formos capazes de identificar imóveis e/ou terrenos estrategicamente localizados e adequados para instalação de nossos empreendimentos de alto padrão, ou caso as condições de locação ou construção sejam desfavoráveis ou se os investimentos necessários para adequação do imóvel às nossas necessidades forem muito elevados. Ademais, regulamentações sobre uso do solo e leis de zoneamento mais rigorosas nas regiões em que pretendemos operar poderão tornar mais onerosa e difícil a obtenção de imóveis e/ou terrenos estrategicamente localizados e adequados para instalação de nossas propriedades para venda e/ou locação. Além disso, nossos empreendimentos em fase de lançamento poderão não alcançar o nível de receita e lucratividade no tempo estimado por nós e poderão afetar negativamente a nossa lucratividade, o que poderá impactar nossas atividades pretendidas e nossos futuros resultados consolidados.

Ademais, caso venhamos a expandir nossas operações para áreas onde ainda não atuamos, poderemos enfrentar dificuldades relacionadas ao pouco conhecimento dessas novas regiões geográficas e não ser bem-sucedidos em nossos investimentos.

Devido à potencial necessidade de recursos adicionais, podemos enfrentar riscos financeiros: (i) associados a maior endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução da liquidez do mercado e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida, ou (ii) associados à emissão de ações adicionais, como diluição de participação e lucros dos nossos acionistas.

Neste sentido, não podemos assegurar que a nossa capacidade de gerenciamento de crescimento será bem-sucedida ou que não interferirá adversamente na estrutura já existente. Caso não sejamos capazes de gerenciar o crescimento de forma satisfatória, poderemos perder nossa posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre nossa condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de nossa emissão.

#### 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

**Poderemos enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos ou reduções no preço de terrenos poderão elevar nossos custos de vendas ou reduzir nossos ativos, diminuir nosso lucro e, consequentemente, nos afetar adversamente.**

Os níveis de lançamento e o eventual crescimento de nossos negócios, dependem, em grande parte, da nossa capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável e, uma vez celebrados os compromissos de compra e venda de tais terrenos, que se mantenham estáveis. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo de nossos empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente ou, em caso de piora das condições econômicas, regulatórias ou de mercado, os preços do terreno podem reduzir significativamente, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta.

A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar nosso preço de vendas ou diminuir nossos ganhos, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos empreendimentos. Assim, podemos ter dificuldades em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro. Por outro lado, eventual queda do valor de mercado dos terrenos compromissados e/ou mantidos em estoque impactará o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente nossa receita financeira. Ambas as situações poderão nos impactar adversamente.

**Os nossos ativos estão concentrados em determinadas áreas geográficas e uma desaceleração econômica nessas áreas pode ter um efeito adverso relevante nos resultados operacionais e nossa condição financeira.**

Na data deste Formulário de Referência, a maior parte da nossa receita deriva de propriedades nas cidades de Porto Alegre, Caxias do Sul e Florianópolis. Esperamos continuar concentrando a maior parte dos nossos ativos nessa região e, portanto, continuaremos a depender significativamente das condições econômicas que afetam essa área. Consequentemente, uma desaceleração econômica nessas áreas poderia ter um efeito adverso relevante na nossa condição financeira e nos resultados operacionais devido à redução em nossa receita e, consequentemente, um efeito adverso em nossa capacidade de cumprir com nossas obrigações de dívida e financiar nossas operações.

**Os valores dos nossos imóveis podem variar dependendo das condições da economia e do mercado imobiliário.**

O valor dos nossos imóveis pode variar de acordo com as condições econômicas e de mercado, o que pode impactar adversamente nossas receitas e fluxos de caixa. Os fatores que afetam o valor dos nossos investimentos imobiliários incluem, dentre outros:

- condições econômicas globais, regionais e locais;
- competição com outros espaços disponíveis;
- condições locais, tais como excesso ou escassez de oferta ou redução de demanda imobiliária na área;

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- mudanças nas taxas de aluguel praticadas no mercado;
- se seremos capazes de passar todos os aumentos de custos operacionais ou parte deles aos clientes compradores;
- mudanças nas taxas e outras despesas imobiliárias;
- se os usuários, consideram a propriedade atrativa;
- as condições financeiras de nossos clientes, incluindo insolvência ou inadimplência;
- disponibilidade de financiamento em termos aceitáveis;
- inflação ou deflação;
- flutuações na taxa de juros;
- taxas de desemprego;
- a disponibilidade de obter seguros adequados e a nossa capacidade de obtê-los;
- mudanças de legislações tributárias e de zoneamento.
- regulamentação governamental;
- potenciais responsabilizações perante as leis ambientais e outras leis ou regulamentos;
- desastres naturais;
- fatores competitivos em geral; e
- mudanças climáticas no geral.

Nossas receitas de vendas podem declinar como consequência de mudanças adversas em quaisquer dos fatos acima citados. Se nossa receita de vendas cair, poderemos ter menos caixa disponível para pagar financiamentos e dividendos aos acionistas e/ou financiar nossas operações, impactando adversamente os resultados e o valor de mercado das ações de nossa emissão.

**Poderemos não encontrar novas oportunidades para expansão por meio de aquisições de novos terrenos, o que pode afetar adversamente os nossos resultados operacionais e financeiros.**

Como parte de nossa estratégia de crescimento, buscamos oportunidades no mercado em que atuamos para aquisições de empreendimentos. Todavia, podemos não ter sucesso em adquirir novos terrenos em condições satisfatórias, o que poderá comprometer nossa estratégia de crescimento via aquisição.

As futuras aquisições podem apresentar desafios financeiros, administrativos, operacionais e regulatórios. Aquisições nos expõem a riscos de contingências ou passivos dos terrenos e empreendimentos adquiridos. Uma contingência significativa associada a qualquer de nossas aquisições pode nos causar um efeito adverso relevante. Ademais, poderemos ter problemas financeiros e operacionais se não formos capazes de integrar, da forma desejada, os empreendimentos adquiridos ao nosso portfólio existente, bem como de capturar as sinergias

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

esperadas ou, ainda, em decorrência da incapacidade desse negócio em gerar receitas suficientes para compensar os custos de aquisição.

Nesse sentido, as características dos terrenos adquiridos podem não ser compatíveis com nossa estratégia de crescimento, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação destes projetos ao portfólio, ocasionando a perda de foco da nossa administração para outros negócios e impactando de forma adversa a nossa condição financeira e os resultados operacionais.

**A perda de membros da nossa alta administração, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre nós**

Nossa capacidade de manter nossa posição competitiva depende em larga escala da experiência, *know-how* e dos trabalhos desenvolvidos pela nossa alta administração, que atua na Companhia desde sua fundação. A perda dos serviços de qualquer dos membros da nossa alta administração, inclusive em virtude da inabilitação de administradores, decorrente de eventuais processos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos nossos resultados operacionais.

**Podemos incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de nossos projetos.**

Nossas atividades envolvem a incorporação, venda de empreendimentos comerciais e residenciais de alto padrão. Dentre os principais riscos relacionados aos nossos projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos das Prefeituras e/ou demais órgãos competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento urbano e proteção ambiental e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem ou imponham restrições às construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos nossos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de termos que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrermos em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa.

**A impossibilidade de captarmos capital suficiente para o financiamento de nossos empreendimentos, poderá atrasar o lançamento de novos projetos, afetando adversamente nossos negócios.**

O contínuo desenvolvimento de nossas atividades demandará montantes significativos de capital para financiarmos nossos investimentos e despesas operacionais, incluindo capital de giro. Poderemos não ser capazes de obter tais montantes de capital ou obtê-los em condições insatisfatórias, bem como poderemos não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de nossas operações para atender às exigências de caixa. Ainda, nossas necessidades de capital

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

poderão diferir de forma substancial das estimativas da administração, caso, por exemplo, nossas vendas não atinjam os níveis planejados ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter nossa competitividade no mercado.

Caso isso ocorra, poderemos precisar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou sermos obrigados a adiar alguns de seus novos planos de incorporação ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. Futuros instrumentos de empréstimo ou financiamento conterão cláusulas restritivas e poderão ainda exigir que a Companhia dê ativos em garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente nossos negócios.

**Podemos não conseguir executar ou obter os benefícios esperados de nossos planos de crescimento por meio de crescimento orgânico ou aquisições, e tentativas de implementar nossa estratégia de crescimento podem nos afetar adversamente.**

Nossa estratégia de negócios inclui potencial expansão futura por meio de crescimento orgânico ou aquisições. Também podemos investir em novos negócios ou adquirir novos negócios ou ativos sempre que apresentados com uma oportunidade atraente. A execução bem-sucedida do crescimento futuro está sujeita a vários riscos e fatores, que fogem ao nosso controle.

Além disso, as aquisições, especialmente aquelas que envolvem empreendimentos de larga escala, podem nos expor a riscos que podem prejudicar nossos negócios, condição financeira e resultados operacionais, incluindo, entre outros, os riscos que podemos deixar de obter benefícios previstos, como novos relacionamentos com clientes, economia de custos ou aprimoramentos no fluxo de caixa que desviam a atenção de nossa administração dos negócios existentes, enfrentam dificuldades na integração de operações e pessoal adquiridos, diminuem nossa liquidez e aumentam significativamente nossas despesas e alavancagem de juros, usando uma parcela significativa de nossos recursos disponíveis ou capacidade de empréstimo para financiar aquisições, incorrer ou assumir passivos imprevistos, perdas ou custos associados aos negócios, como perda de ágio ou outros ativos intangíveis, desvalorização de ativos ou encargos de reestruturação.

A realização de tais riscos pode afetar adversamente nossa capacidade de obter os benefícios esperados de nossos planos ou aquisições de crescimento orgânico e afetar adversamente nossa reputação e desempenho operacional e financeiro.

**Podemos não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de nossas ações.**

De acordo com o nosso estatuto social, devemos pagar aos acionistas, no mínimo, 25% de lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei nº 6.404/76, sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei nº 6.404/76 e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei nº 6.404/76 permite que uma companhia aberta suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a nossa situação financeira. Caso qualquer destes eventos ocorra, os proprietários de ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sob o pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos nossos acionistas a título de participação nos resultados.

**Decisões desfavoráveis em processos, judiciais, administrativos ou arbitrais podem nos afetar adversamente.**

Nós e nossos administradores somos e poderemos vir a ser partes em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, seja em matéria cível, tributária, administrativa, trabalhista, societária, de propriedade intelectual, regulatória, concorrencial, ambiental, criminal, dentre outras. Não podemos garantir que os resultados destes processos nos serão favoráveis ou serão favoráveis a tais membros de nossa administração, ou, ainda, que manteremos qualquer provisionamento, nem que tal provisionamento será, suficiente para cobrir todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos.

O nosso envolvimento ou de nossos administradores em processos que causem dano à nossa imagem, ou decisões contrárias aos nossos interesses, incluindo decisões que impeçam a realização dos nossos negócios como inicialmente planejados podem nos causar um efeito adverso relevante, inclusive à nossa reputação, o que poderá acarretar em dificuldades para obtenção de crédito, uma vez que as instituições financeiras poderão não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente atrativas para nós.

Além disso, caso as empresas terceirizadas que prestam serviços para a Companhia não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Companhia poderá ser considerada solidária ou subsidiariamente responsável pelas dívidas trabalhistas, podendo, assim, ser incluída no polo passivo de processos trabalhistas por condutas de terceiros e eventualmente ser obrigada a efetuar o pagamento de condenações judiciais e demais penalidades. Neste caso, a imagem, os negócios e resultados financeiros da Companhia podem ser adversamente afetados.

Adicionalmente, estamos sujeitos a autuações do Ministério Público, que poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventuais danos ou irregularidades que possam ser atribuídos às atividades da Companhia, assim como promover ações civis públicas (“ACP”) para recuperação de danos causados pela Companhia no desenvolvimento de suas atividades, incluindo no que se refere a reparações a direitos coletivos em relação ao meio ambiente, violações do direito do consumidor, trabalhista, dentre outros assuntos, que vierem a ser identificados em fiscalizações, bem como instituir eventuais resarcimentos a terceiros.

Adicionalmente estamos sujeitos à fiscalização por diferentes autoridades federais, estaduais e municipais. Essas autoridades poderão instaurar inquéritos para investigar eventuais danos ou irregularidades que possam ser atribuídos às atividades da Companhia, propor acordos de ajustamento de conduta (TAC), nos autuar (e tais autuações podem se converter em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais contra nós e/ou nossos administradores), em qualquer caso visando a recuperação de danos causados pela Companhia

#### 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

no desenvolvimento de suas atividades, incluindo no que se refere a reparações a direitos coletivos em relação ao meio ambiente, violações do direito do consumidor, trabalhista, dentre outros assuntos, que vierem a ser identificados em fiscalizações. Decisões contrárias de valores substanciais ou que afetem seus empreendimentos ou habilidade de executar suas operações planejadas, poderão causar um efeito adverso nos seus negócios, reputação, condição financeira, reputação, resultados operacionais, perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou acesso a recursos provenientes de linhas incentivadas de financiamentos.

**Podemos falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos nossos padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre a nossa reputação os nossos negócios, situação financeira, resultados operacionais e sobre a cotação de nossas ações ordinárias.**

Estamos sujeitos, entre outras, à Lei n.º 8.429/1992 (“Lei de Improbidade Administrativa”) e à Lei n.º 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”), assim como outras normas relacionadas ao combate a corrupção. Os nossos processos de governança e gestão de riscos podem não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, Lei Anticorrupção e outras leis aplicáveis, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de nossos administradores, funcionários ou terceiros agindo em nosso nome, interesse ou benefício (exclusivo ou não), ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possa afetar adversamente nossa reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de nossas ações ordinárias.

Adicionalmente, podemos estar sujeitos a violações das leis acima exemplificadas e legislação correlata, em decorrência de conduta nos negócios e ocorrências de comportamento fraudulento e desonesto por parte de seus administradores, empregados e terceiros que agem em nosso nome, interesse ou benefício (exclusivo ou não).

A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, no Brasil ou no exterior, contra nós, nossos administradores, funcionários ou terceiros que agem em nosso nome, interesse ou benefício (exclusivo ou não) podem resultar, entre outros, em: (i) ações coercitivas ou responsabilização pela violação a leis aplicáveis, (ii) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (iii) perda de licenças operacionais, com a nossa decorrente responsabilização subsidiária ou solidária; (iv) proibição ou suspensão de nossas atividades; (v) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública e/ou (vi) vencimento antecipado ou rescisão de determinados contratos nos quais nós vejamos parte. Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a nossa reputação, bem como sobre nossas operações, condição financeira e resultados operacionais e financeiros.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

**Estamos sujeitos a compromissos restritivos (*covenants*). O não cumprimento desses covenants pode causar o inadimplemento ou vencimento antecipado de nossas dívidas e/ou de nossas controladas.**

Estamos sujeitos a compromissos restritivos (*covenants*) de acordo com os termos e as condições de contratos de empréstimos, que incluem, entre outros, limitações sobre nossa capacidade de incorrer em endividamento adicional. Além disso, os contratos contêm disposições de vencimento antecipado e restrições a novas captações em certas condições, como por exemplo, a manutenção de certos índices financeiros.

Eventuais restrições impostas a nós ou nossas controladas podem ser relacionadas a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

Adicionalmente, a existência de limitações sobre nosso endividamento poderá nos impedir de celebrar novos contratos para financiamento de nossas operações ou para refinanciamento de nossas obrigações existentes, o que poderá afetar adversamente nosso negócio, resultados operacionais e situação financeira. Caso precisemos incorrer em novo endividamento em razão de nossa estratégia de expansão ou por quaisquer outras necessidades de capital, poderemos ser impedidos de contratá-lo em virtude dessas restrições ou ser obrigados a pagar antecipadamente o endividamento a respeito do qual as restrições serão aplicadas, o que poderá afetar negativamente nosso fluxo de caixa e nossos resultados operacionais.

Caso os nossos índices de endividamento e/ou alavancagem e/ou de nossas controladas ultrapassem os limites ou covenants fixados nos referidos documentos, bem como caso a não cumpramos com os covenants operacionais previstos em tais contratos financeiros, e caso nós ou nossas controladas não sejamos capazes de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, poderemos ser obrigados a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente nosso planejamento financeiro.

Ainda, alguns de nossos instrumentos de dívida ou de nossas controladas possuem cláusulas de inadimplemento (cross default) ou vencimento antecipado (cross acceleration) cruzado, de modo que poderão ser impactados e ter seu vencimento antecipado declarado em decorrência do vencimento antecipado e/ou descumprimento de obrigações relacionadas a outras dívidas, como em caso de declaração de vencimento antecipado das demais operações financeiras.

O inadimplemento, vencimento antecipado e o vencimento antecipado cruzado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderão consumir um valor significativo de nosso caixa e/ou de nossas controladas e ter um efeito adverso relevante sobre nós, nossos negócios, nossa condição financeira e nossos resultados. Para mais informações sobre as obrigações previstas nos contratos financeiros descritos acima, veja o item 10.1(f)(iv) do Formulário de Referência.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

**Reconhecemos a receita de vendas provenientes de nossos imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra e consequentemente que o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.**

Reconhecemos a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Adicionalmente, os distratos de vendas também são um risco para a nossa receita, no caso de cancelamentos de vendas de unidades o que aumentará o nosso estoque de unidades. Quando a construção é concluída, esse estoque pronto implica em um custo de carregos associado à manutenção e ao IPTU. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, reconheceremos crédito ou débito contra o lucro do período da revisão, o que poderá impactar nossos lucros futuros.

**Nossas parcerias e consórcios podem não ser bem-sucedidos ou pode ser que não consigamos manter um bom relacionamento com os nossos parceiros, consorciados ou sócios, e nossos negócios e operações podem ser afetados negativamente.**

A manutenção de um bom relacionamento com nossos parceiros e consorciados com as incorporadoras e construtoras e com nossos sócios é condição essencial para o sucesso das parcerias e consórcios. Não conseguimos assegurar que seremos capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um de nossos parceiros e consorciados. Também não conseguimos assegurar a solvência de nossos parceiros de negócios ou que nossas parcerias e consórcios serão bem-sucedidos e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de nossas parcerias e consórcios, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente nossos negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

**Perdas não cobertas ou insuficientemente cobertas pelos seguros contratados por nós podem resultar em prejuízos, o que poderá nos afetar adversamente.**

Certos riscos não são garantidos pelas apólices de seguro das seguradoras as quais contratamos (tais como riscos decorrentes de guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, interrupção de certas atividades e falhas humanas). Além disso, desastres naturais, condições meteorológicas adversas e outros eventos podem causar danos de todo tipo, incluindo, danos físicos e perda de vida, danos a equipamentos, poluição, dano ao meio ambiente e interrupção de nossas atividades, dentre outros. Não podemos garantir que as apólices de seguro atualmente contratadas por nós serão adequadas e/ou suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos. Adicionalmente, poderemos vir a ser responsabilizados judicialmente por eventuais danos causados a terceiros e, assim, obrigados a indenizar as respectivas vítimas, o que poderá ter um efeito adverso para nós.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Ainda, a cobertura de nossas apólices de seguro está condicionada ao pagamento do respectivo prêmio. Nossa falha em pagar esses prêmios cumulada com a ocorrência de um sinistro poderá nos colocar em uma situação de risco, em que o dano não será indenizado sob a cobertura contratada junto à seguradora. Além disso, não podemos garantir que conseguiremos manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares. Todas as situações descritas acima poderão ter um efeito adverso para nós.

**Falhas nos nossos sistemas, políticas, práticas contábeis e procedimentos de gestão de riscos poderão afetar adversamente nossos negócios.**

As nossas políticas e procedimentos para identificar, monitorar e gerenciar riscos podem não ser totalmente eficazes. Os métodos de gerenciamento de riscos podem não prever exposições futuras ou serem suficientes contra riscos desconhecidos e que poderão ser significativamente maiores do que aquelas indicadas pelas medidas históricas que utilizamos. Outros métodos de gerenciamento de riscos adotados por nós que dependem da avaliação das informações relativas a mercados, clientes ou outros assuntos disponíveis ao público podem não ser totalmente precisos, completos, atualizados ou adequadamente avaliados. As informações em que nos baseamos ou com que alimentamos ou mantemos modelos históricos e estatísticos podem ser incompletas ou incorretas, o que poderá gerar um efeito adverso relevante sobre nossos negócios. Dessa forma, a falha ou a ineficácia nos nossos controles internos poderá ter um efeito adverso significativo em nossos negócios.

Adicionalmente, nossos procedimentos de *compliance, práticas contábeis* e controle internos podem não ser suficientes para evitar ou detectar todas as condutas impróprias, fraudes ou violações de leis aplicáveis por parte de nossos funcionários, membros de nossa administração e terceiros agindo em nosso nome, interesse ou benefício. Caso nossos funcionários ou outras pessoas relacionadas a nós se envolvam em práticas fraudulentas, corruptas ou desleais ou violem leis e regulamentos aplicáveis ou nossas políticas internas, poderemos ser responsabilizados por qualquer uma dessas violações, o que pode resultar em penalidades, multas ou sanções que podem afetar substancial e negativamente nossos negócios, reputação e imagem.

Para as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, bem como para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, possuímos (a) três deficiências significativas em nossas práticas contábeis controles internos, relacionadas a (i) divergência no critério de mensuração e reconhecimento das permutas físicas; (ii) ausência de documentação formal de transações celebradas entre partes relacionadas; e (iii) ausência de controles e monitoramento tempestivo das cláusulas restritivas (covenants financeiros); e (b) três deficiências em nossos controles internos, relacionadas a (i) ausências de controle sobre transações com partes relacionadas; (ii) falta de controle sobre processos de preparação das demonstrações financeiras e (iii) ausência de controle e monitoramento para a implementação de políticas contábeis significativas. A falha ou a ineficácia nas nossas práticas contábeis e nos controles internos poderá ter um efeito adverso significativo em nossa imagem e negócios. Para mais informações a respeito do tema, vide Seção 5.3.(d) deste Formulário de Referência.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

**Estamos sujeitos a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e podemos ser afetados adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.**

No ano de 2018, foi sancionada a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada, denominada Lei Geral de Proteção de Dados (“LGPD”), e transformará a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais que permitem o tratamento de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, inclusive internacional, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

Caso não estejamos em conformidade com a LGPD, nós e nossas subsidiárias podemos estar sujeitos às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas, obrigação de divulgação de incidente, suspensão parcial do funcionamento do banco de dados a que se refere a infração pelo período máximo de seis meses, prorrogável por igual período, até a regularização da atividade de tratamento pelo controlador, em caso de reincidência, suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais a que se refere a infração pelo período máximo de seis meses, prorrogável por igual período, em caso de reincidência, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais, proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados, e multa de até 2% do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000 por infração. Além disso, podemos ser responsabilizados por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados e sermos considerados solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por nós e nossas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados por nós, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de nossas atividades, implicando custos que podem ter um efeito adverso negativo a nossa reputação e em nossos resultados e, consequentemente, afetar o valor de nossas ações.

**Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter nossos sistemas de TI podem resultar em danos financeiros e à nossa reputação.**

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de nossas informações e/ou das informações de nossos clientes ou em tempo de inatividade em nossos servidores ou operações, o que pode nos afetar material e adversamente. Em caso de incidente de segurança em nossos sistemas que resulte em vazamento, apropriação indevida, perda ou acesso não autorizado a dados pessoais, supressão ou modificação de informações sobre os nossos clientes, no bloqueio de serviço ou outra interrupção das operações comerciais pode resultar (i) com que estejamos sujeitos às sanções da LGPD mencionadas abaixo, (ii) prejuízo a nossa reputação e fazer com que percamos clientes existentes ou em potencial, e (iii) em efeitos adversos para nossos negócios, impactando resultados operacionais e financeiros. Eventual perda

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das nossas operações pode afetar negativamente os nossos resultados financeiros e nossa reputação.

Os requisitos de segurança previstos na legislação aplicável de proteção de dados devem ser observados por nós e nossas subsidiárias, de modo a garantir a conformidade com os requisitos legais e minimizar situações de riscos, as quais podemos estar expostos, como ataques de vírus, softwares mal-intencionados, panes e outros problemas que podem vir a interferir inesperadamente nas nossas operações e podem resultar em interrupções, atrasos, perda de dados ou na incapacidade de operar, além de falhas nos controles de segurança de rede. Qualquer interrupção em nossos sistemas poderá causar efeito material adverso sobre os nossos negócios ou gerar perdas financeiras.

Além disso, devido à pandemia da COVID-19, as práticas de trabalho remoto pelos nossos colaboradores aumentaram. Assim, interrupções ou falhas nos nossos sistemas de tecnologia da informação, como por exemplo no sistema de teletrabalho, apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no nosso funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a nossa imagem e confiabilidade junto ao mercado. Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. Mantemos em nossa base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para utilização de forma indevida. Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais de nossos clientes, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem resultar em custos e afetar negativamente nossa imagem e reputação.

**A política de remuneração de parte dos nossos executivos está ligada à performance e à geração de resultados da Companhia e nossas controladas, o que pode levar parte da nossa administração a dirigir os negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo e potencial conflito de interesses com os demais acionistas.**

O fato da remuneração de parte dos nossos executivos estar ligada ao desempenho e à geração de resultados da Companhia e nossas controladas, pode levar parte da administração a dirigir os nossos negócios e atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá ser conflitante com os interesses dos demais acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo em relação às ações de nossa emissão.

**Nosso estatuto social contém disposição que prevê a efetivação de oferta pública de aquisição de ações por atingimento de participação relevante, o que pode dificultar ou atrasar uma alteração no nosso controle e outras transações benéficas aos investidores, bem como a possibilidade de dispensa da obrigação de efetivar essa oferta, o que em determinadas situações pode ser contrário aos interesses de certos investidores.**

Nosso estatuto social prevê a efetivação de oferta pública de aquisição de ações por atingimento de participação relevante em nosso capital social. Essa disposição, constante do artigo 38 do nosso estatuto social, exige que qualquer acionista ou bloco de acionistas que atingir, direta ou indiretamente, participação em ações em livre circulação igual ou superior a 20% do nosso capital

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

social por meio da titularidade de ações, de acordos de voto ou de outros direitos sobre ações de nossa emissão deverá efetivar, no prazo máximo de 60 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações, uma oferta pública de aquisição de ações para aquisição da totalidade das ações de nossa emissão.

Essa disposição pode ter o efeito de dificultar ou impedir tentativas de aquisição de nosso Controle e pode desencorajar, atrasar ou impedir a uma fusão ou aquisição da Companhia. Por se tratar de uma disposição do estatuto social, a eliminação dessa disposição, pode ser deliberada em assembleia geral extraordinária instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem 25%, no mínimo, do capital com direito a voto e em segunda convocação com qualquer número, e aprovada mediante aprovação da maioria simples dos acionistas presentes à assembleia devidamente instalada. A aprovação da eliminação dessa disposição estatutária não atribui, aos acionistas dissidentes, o direito ao reembolso de nossas ações ou qualquer obrigação de que nós, o acionista controlador, ou os acionistas que deliberarem favoravelmente à aprovação devam efetivar oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos nossos demais acionistas. A impossibilidade de realização de operações envolvendo a aquisição do nosso controle acionário pode nos fazer perder oportunidades em operações societárias e consequentemente nossa posição de mercado frente a nossos concorrentes.

**Podemos vir a obter capital adicional no futuro por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, o que poderá resultar numa diluição da participação dos nossos acionistas em nosso capital social**

Podemos precisar captar recursos adicionais no futuro por meio de emissões públicas ou privadas de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações para financiar nossas iniciativas de crescimento. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, qualquer captação de recursos por meio da distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações pode ser realizada sem o direito de preferência aos nossos acionistas, o que pode consequentemente resultar na diluição da participação destes investidores em nosso capital social. Na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento do capital social da Companhia. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento do capital social da Companhia poderá diluir a participação do investidor no capital social.

**A aquisição dos imóveis compromissados à venda a nosso favor para composição do nosso estoque poderá deixar de ser concluída caso qualquer uma das condições precedentes não sejam superadas.**

Após a identificação do terreno a ser adquirido para desenvolvimento de projeto, celebramos com os respectivos proprietários compromissos de compra e venda com a indicação de condições precedentes a serem superadas para que, posteriormente, sejam celebradas as escrituras definitivas de compra e venda a nosso favor. Tais condições precedentes incluem, mas não se limitam, à aprovação do projeto na prefeitura, due diligence do imóvel (legal e ambiental) e a aquisição dos demais terrenos necessários para a realização do projeto. Na hipótese de qualquer uma das condições não serem superadas, nossos negócios serão resolvidos de modo que não iremos concluir a aquisição do imóvel e não nos tornaremos os legítimos proprietários, o que poderá afetar negativamente os nossos planos estratégicos.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

As aquisições podem, ainda, expor nos, na qualidade de adquirente, a passivos e contingências de proprietários anteriores e incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, inclusive de natureza ambiental. Também podem existir controvérsias sobre a propriedade dos imóveis adquiridos. As dívidas de proprietários anteriores podem continuar a onerar a propriedade e também podem existir disputas sobre a regularidade de uma propriedade que não havia sido identificada ou resolvida anteriormente. Essas situações podem (i) resultar em responsabilidade em nossa capacidade de proprietário do imóvel; (ii) causar eventuais restrições ou impedimentos à utilização de uma propriedade por nós; ou (iii) estimular discussões sobre a legitimidade de nossa aquisição da propriedade, incluindo os direitos de eventuais credores. A ocorrência de qualquer um desses eventos pode afetar nossos resultados e, consequentemente, o valor de nossas ações. Adicionalmente é possível que não consigamos concluir com êxito uma aquisição nos termos inicialmente estabelecidos, o que poderá acarretar atrasos ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, o que nos poderá afetar negativamente.

### (b) Riscos Relacionados ao Controlador, direto ou indireto, ou Grupo de Controle

**Os interesses dos nossos acionistas controladores podem ser conflitantes com os interesses dos nossos demais acionistas.**

Possuímos um forte relacionamento com Luciano Bocorny Corrêa, fundador, diretor presidente e controlador da Companhia, que detém 70,63% de nosso capital social na data deste Formulário de Referência e continuará a controlar a companhia após a realização da oferta pública inicial. O nosso acionista controlador possui poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar o resultado de determinadas deliberações que exijam aprovação de acionistas, operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações de ativos, parcerias e a época, condições e valores para pagamento de quaisquer dividendos futuros. O nosso acionista controlador poderá ter interesse em realizar aquisições, alienações de ativos ou parcerias, buscar financiamentos ou realizar operações similares que podem ser conflitantes com os interesses de nossos investidores. Para mais informações sobre o nosso grupo de controle e os acordos de acionistas em vigor entre os acionistas do grupo de controle, veja o item 15 deste Formulário de Referência.

**Podemos enfrentar potenciais conflitos de interesses envolvendo transações com partes relacionadas.**

Para execução de nossas atividades, possuímos e podemos vir a possuir no futuro receitas, contas a receber, contas a pagar e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas, que podem envolver, mas não se limitar a mútuos, prestações de serviços, e compra e venda de unidades imobiliárias, conforme indicado no item 16.2 deste Formulário de Referência. Não podemos garantir que nossa Política de Partes Relacionadas (descrita no item 16.1 deste Formulário de Referência) será plenamente eficaz para evitar situações de potencial conflito de interesse entre as partes, e que nossos acionistas controladores ou os administradores por eles eleitos prestaram ou prestarão estrita observância às boas práticas de governança e/ou normas existentes para dirimir situações de conflito de interesses, incluindo, mas sem se limitar, a observância do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado, em cada transação em que, de um lado, a parte contratante sejamos nós ou nossas controladas, e, de outro lado, a parte contratada seja uma sociedade que não seja controlada por nós e tenha como acionistas o acionista nosso acionista controlador da ou nossos administradores.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Caso as situações de conflito de interesses com partes relacionadas se configurem, elas poderão causar um impacto adverso em nossos negócios, resultados operacionais, situação financeira, reputação e valores mobiliários de nossa emissão. Adicionalmente, caso sejam celebradas quaisquer transações com partes relacionadas em caráter não comutativo, trazendo benefícios às partes relacionadas envolvidas, os nossos acionistas minoritários poderão ter seus interesses prejudicados.

### (c) Riscos Relacionados aos Nossos Acionistas

Não há riscos relevantes nos envolvendo cuja fonte seja seus acionistas.

### (d) Riscos Relacionados às Nossas Controladas e Coligadas

**Nossos resultados dependem dos resultados de nossas controladas, coligadas, parcerias e consórcios, os quais não podemos assegurar que serão disponibilizados.**

Controlados ou participamos do capital de outras sociedades do setor imobiliário, as quais estão sujeitas ao regime de patrimônio de afetação. Nossa capacidade de cumprir com nossas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos nossos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de nossas controladas, coligadas, parcerias e consórcios. Nossas sociedades de propósito específico (“SPE”) somente poderão distribuir dividendos ou juros sobre capital próprio ou ainda realizar eventos de redução de capital, se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas, incluindo a entrega do empreendimento. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados à Companhia ou serão suficientes para o cumprimento das nossas obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos aos acionistas. A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante em nossa situação financeira e nos nossos resultados operacionais. Adicionalmente, caso a regulamentação acerca da distribuição de lucro seja alterada, isto poderá causar um efeito adverso relevante na nossa situação financeira e nos nossos resultados operacionais.

**A nossa associação com outras entidades SPEs pode trazer riscos financeiros, de imagem e comerciais adicionais, que podem afetar os nossos negócios e o valor das nossas ações.**

Constituímos consórcios com outras entidades para desenvolver alguns de nossos empreendimentos. Os riscos inerentes aos consórcios incluem potencial falência das SPEs e/ou a existência de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis com os nossos. No caso de um consorciado em determinada SPE não cumprir com suas obrigações perante a SPE ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela das obrigações, podemos ser obrigados a efetuar investimentos adicionais para compensar a falta de aporte pelo(s) outro(s) consorciado(s) na SPE. Essa participação adicional acarretará aumento na nossa participação no consórcio da SPE, aumentando assim a nossa exposição de caixa. Ainda, segundo a legislação brasileira, os sócios de uma SPE poderão ser responsáveis por certas obrigações da SPE, incluindo obrigações fiscais, trabalhistas, de proteção ao meio ambiente e ao consumidor. Adicionalmente, os sócios de uma SPE poderão praticar atos antiéticos e ilícitos que poderão afetar diretamente a nossa imagem. Eventual condenação em decorrência dessas obrigações poderá impactar adversamente os nossos negócios, nossa imagem e o valor das nossas ações. Adicionalmente, podemos ser impactados adversamente, inclusive à nossa reputação, no caso de decisões desfavoráveis em processos, judiciais, administrativos ou arbitrais relacionados às SPEs.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

### (e) Riscos Relacionados a Nossos Fornecedores

**Podemos ser responsáveis por obrigações fiscais, trabalhistas, ambientais e previdenciárias de terceiros fornecedores ou prestadores de serviços.**

De acordo com as leis brasileiras, se fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados não cumprirem suas obrigações nos termos das leis tributárias, trabalhistas, ambientais e previdenciárias, podemos ser responsabilizados solidariamente por tal descumprimento, resultando em multas e outras penalidades que podem materialmente nos afetar adversamente, inclusive a nossa imagem. Também podemos ser responsabilizados por lesões corporais ou morte dentro de nossas instalações de funcionários de terceiros, o que pode afetar adversamente nossa reputação e nossos negócios.

Atualmente, a Companhia possui em vigor um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com o Ministério Público do Trabalho por meio do qual a Companhia se comprometeu a cumprir determinadas obrigações relacionadas com suas atividades de construção civil. De acordo com os termos de referido TAC, tais obrigações deverão ser observadas não apenas pelos empregados da Companhia, mas também por todos e quaisquer trabalhadores terceirizados que prestem serviço nas obras de construção civil. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC, poderemos ficar sujeitos a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário. Assim, caso a Companhia ou quaisquer de seus terceirizados não atendam as obrigações estipuladas pelo Ministério Público do Trabalho, a Companhia igualmente estará sujeita à responsabilidade solidária pelo descumprimento, o que poderá afetá-la adversamente.

**Nós e nossas subsidiárias podemos figurar como responsáveis solidários pelos danos ambientais causados por nossos fornecedores e parceiros/sócios.**

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo eventuais fornecedores, parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente nossos resultados e atividades. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos nossos empreendimentos e atividades, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime nossa responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada, de modo que poderemos ser considerados solidária ou subsidiariamente responsável pela sua reparação. Nesse cenário, poderemos ser incluídos no polo passivo de processos ambientais por condutas de terceiros e eventualmente sermos obrigados a efetuar o pagamento de condenações judiciais e demais penalidades, incluindo medidas para reparação do dano ambiental. Caso sejamos responsabilizados por eventuais danos ambientais causados pelos terceiros contratados ou fornecedores, os resultados, as nossas atividades e a nossa imagem podem ser adversamente afetados. Adicionalmente, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica quando essa for considerada um obstáculo à recuperação de danos causados ao meio ambiente. Nesse sentido, nossos diretores, acionistas e/ou parceiros podem, juntamente com a empresa poluidora, ser responsabilizados por danos ao meio ambiente. Caso sejamos responsabilizados por esses eventuais danos, nossos resultados e imagem poderão ser adversamente afetados.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

### **Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar nossos custos de empreendimentos e reduzir nossos lucros.**

As matérias-primas básicas que utilizamos na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados, inclusive em virtude da ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, o que pode causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos e consequentemente na nossa situação financeira.

### **A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.**

A utilização de mão-de-obra terceirizada por nós e de nossas subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária de modo que nós e nossas subsidiárias podemos ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas das empresas terceirizadas, podendo, assim, sermos autuados e/ou obrigados a efetuar o pagamento de multas impostas pelas autoridades competentes.

A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias.

Podemos vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às nossas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Companhia e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências poderá afetar adversamente nossa situação financeira e nossos resultados, bem como impactar negativamente em nossa imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

### **Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas construtoras contratadas por nós podem ter um efeito adverso em nossa imagem e em nossos negócios e nos sujeitar à imposição de responsabilidade civil.**

Além de adquirir materiais de construção utilizados na construção de empreendimentos imobiliários como concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, também terceirizamos serviços de construção de que necessita para desenvolver seus empreendimentos. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas podem ter um efeito negativo na nossa imagem e no nosso relacionamento com os clientes, podendo impactar negativamente em nossos negócios e as operações. Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 da Lei nº 10.406 do Código Civil, somos obrigados a prestar garantia pelo prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e podes vir a ser demandada com relação a tais garantias, o que poderá nos causar um efeito adverso.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

### (f) Riscos Relacionados a Seus Clientes

**O nível de inadimplência de nossos clientes poderá afetar adversamente os nossos negócios, resultados operacionais e/ou situação financeira.**

O nível de inadimplência de nossos clientes pode ser afetado por variáveis da economia, como nível de renda, desemprego, taxa de juros e inflação. Haja vista a atual situação macroeconômica brasileira, associada à recente pandemia da COVID-19, que levou a um período prolongado de fechamento de locais de trabalho, stands de venda de empreendimentos, paralisações comerciais e outras restrições semelhantes, não podemos garantir que as medidas por nós adotadas para realização de cobrança de pagamentos serão suficientes e efetivas para manter o atual nível de inadimplência dos nossos clientes. Caso o índice de inadimplência aumente, os nossos negócios, resultados operacionais e/ou situação financeira poderão ser adversamente afetados.

**Podemos estar sujeitos a riscos normalmente associados à concessão de financiamento.**

Podemos vir a conceder financiamentos aos compradores das unidades dos nossos empreendimentos residenciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo. Consequentemente, caso o façamos, estamos sujeitos aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros, o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados e risco do aumento da inflação. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados de nossas operações podem ser adversamente afetados.

**Os clientes podem efetuar o cancelamento da venda (distrato) das unidades compradas o que poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia**

Dado que vendemos as unidades a prazo para nossos clientes, incorremos o risco de estes não terem mais condições de honrarem com seus compromissos a prazo levando à inadimplência e potenciais distratos.

Atualmente, o cliente tem a opção de realizar o cancelamento da venda (distrato), ou seja, ele pode optar por não continuar com a unidade comprada, devolvendo-a para a Companhia. Nos termos da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, caso a incorporação seja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Companhia poderá estabelecer uma cláusula penal que preverá a retenção de até 50% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato. Caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de até 25% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato.

O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Companhia em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 dias contados da expedição do habite-se ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou em 180 dias contados do distrato, no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Companhia e o nível de lucro de nossos empreendimentos.

#### 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com taxas de condomínio, IPTU e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Companhia.

Além disso, as políticas de isolamento recentemente implantadas em decorrência da pandemia em razão da disseminação global da COVID-19, têm impactado de forma expressiva as relações comerciais, gerando uma desaceleração econômica global, incluindo aumento do desemprego, que pode resultar em um aumento do número de pedidos de distratos.

##### (g) Riscos Relacionados aos Setores da Economia nos quais a Companhia Atue

**Estamos expostos a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.**

Nos dedicamos à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e pretendemos continuar desenvolvendo tais atividades. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, nossas atividades são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- a conjuntura econômica do Brasil, incluindo os impactos decorrentes da pandemia do COVID19, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- o ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas setor imobiliário mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais, especialmente decorrentes de eventuais mudanças de hábitos de consumidores decorrentes da pandemia de COVID-19;
- podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- o grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil, alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista da entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa do que o esperado;

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;
- somos afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis, a escassez de terrenos em certas regiões ou o aumento significativo dos custos de construção e de aquisição de terrenos;
- o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das nossas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- nossas margens de lucro podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários em geral e tarifas públicas;
- as oportunidades de incorporação podem diminuir;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”) pode reduzir nossa oferta de financiamento aos clientes; e
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em nosso estoque antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a nossa incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso em nossa condição financeira e resultados operacionais.

Também dependemos significativamente do valor das unidades concedidas em alienação fiduciária aos bancos financiadores nos financiamentos que concedemos para minimizar o nosso risco de inadimplência. Desta forma, caso o imóvel concedido em garantia sofra desvalorização a níveis mais baixos do que o saldo a receber do cliente, nossa exposição ao risco de inadimplência pode aumentar, afetando a nossa condição financeira e o resultado de nossas operações.

**O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e podemos perder nossa posição no mercado em certas circunstâncias.**

O setor imobiliário no Brasil e, particularmente, a Região Sul, onde nossas atividades são concentradas, é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado.

Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Desta forma, uma série de incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco na aquisição de terrenos, na tomada de

#### 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

recursos financeiros para incorporação e na busca de potenciais compradores e locatários, nos sujeitando a certos riscos, incluindo a incapacidade de adquirir uma propriedade desejada devido à concorrência de outros investidores imobiliários bem capitalizados e a um aumento no preço de compra dessa propriedade de aquisição.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, já passaram a atuar ativamente no segmento de incorporação imobiliária no Brasil nos últimos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor, em especial no segmento de empreendimentos residenciais populares, em função do maior potencial de crescimento. Os nossos concorrentes podem estar dispostos a pagar mais por determinados ativos ou podem estar dispostos a aceitar mais riscos do que nós. Ademais, alguns dos nossos concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

Na medida em que um ou mais de nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente. Se não pudermos responder às mudanças nas condições do mercado com a rapidez e eficácia de nossos concorrentes ou competir efetivamente pela aquisição de terrenos e/ou adquirir outros fatores de produção, nossos negócios e nossa situação financeira serão afetados adversamente.

**O nosso negócio, os resultados de nossas operações, bem como o valor de ações de nossa emissão podem ser afetados negativamente por condições macroeconômicas, condições do mercado imobiliário e outras condições de execução dos projetos.**

A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) taxa de juros; (v) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais e disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de áreas para incorporação e venda; (vii) condições de revenda no mercado imobiliário; entre outros.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, poderemos ter que vender empreendimentos com perda ou manter terrenos em estoque por mais tempo que o planejado. A volatilidade do mercado financeiro mundial pode causar impactos adversos nos planos do governo brasileiro para a indústria da construção civil e, consequentemente, em nós.

#### 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

**A alteração das condições de mercado poderá prejudicar nossa capacidade de vender nossos empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que poderia reduzir nossas margens de lucro e afetar adversamente.**

Devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações à construção, existe um intervalo entre a data na qual adquirimos um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos são inerentes à Companhia. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das nossas receitas em decorrência de alterações nas condições da economia.

Temos imóveis a comercializar, conforme nossas demonstrações financeiras combinadas. O valor de mercado de unidades disponíveis pode flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção dessas unidades (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) poderão ser significativos e prejudicar nosso desempenho. Além disso, podemos ser forçados a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro negativas ou mais baixas do que originalmente previstas e sermos obrigados a efetuar reduções substanciais no valor contábil de nossos ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente nossos negócios. Para mais informações sobre nossos imóveis a comercializar, vide nota 6 às nossas demonstrações financeiras combinadas.

**A eventual escassez de recursos disponíveis para financiamentos no mercado e/ou o aumento na taxa de juros pode prejudicar a nossa capacidade ou disposição dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente nossas vendas e nos obrigar a alterar as condições de financiamento que oferecemos aos nossos clientes.**

A falta de recursos para financiamento disponíveis no mercado para obtenção de financiamento e/ou o aumento nas taxas de juros poderão prejudicar a capacidade ou disposição de potenciais compradores para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos nossos empreendimentos imobiliários ou aumento dos distratos imobiliários, nos afetando adversamente e de forma significativa.

Os diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para a compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH (conforme abaixo definido), financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, conforme estabelecido pela legislação brasileira. O Conselho Monetário Nacional (“CMN”), com frequência, altera o limite desses recursos para financiamento imobiliário. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade do sistema destinado a financiar a compra de imóveis ou caso ocorra aumento das taxas de juros, poderá ocorrer uma redução da procura por imóveis residenciais e comerciais. Mudanças nas regras do SFH ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

para obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a concessão de crédito aos compradores de imóveis, o que pode obrigar a Companhia expandir o financiamento a seus clientes, bem como poderemos ser obrigados a conceder financiamento aos nossos clientes de uma parcela maior do preço das unidades, o que resultaria no aumento significativo da quantidade de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações, afetando adversamente nossa condição financeira e nossos resultados operacionais.

### **Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito.**

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2018, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2019, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander — concentravam 79,5% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 70%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar nossa capacidade de financiamento ou de nossos clientes. Nosso custo de captação ou de nossos clientes pode aumentar reduzindo nossa margem e o poder aquisitivo de nossos clientes.

### **O setor imobiliário depende da disponibilidade de crédito para seus clientes.**

Para que possamos expandir nossas operações de maneira significativa, nossos clientes dependem de empréstimos bancários para financiar a aquisição das unidades. Tais financiamentos poderão não estar disponíveis para potenciais clientes, assim como, mesmo se disponíveis, os termos destes financiamentos poderão não ser atrativos. Mudanças nas regras do Sistema de Financiamento Imobiliário (“SFI”) e do SFH, a escassez de recursos disponíveis no mercado para financiamento ou qualquer aumento na taxa de juros podem prejudicar a capacidade ou a vontade de potenciais clientes de financiar suas aquisições de imóveis, reduzindo, portanto, a demanda por unidades comercializadas por nós, o que poderá resultar em um efeito adverso sobre nossas atividades, situação financeira e seus resultados operacionais.

Ainda quanto à concessão de financiamento a clientes, tem-se que o conjunto de metodologias, políticas, processos e métodos utilizados pela Companhia e por suas controladas na avaliação do perfil de crédito dos seus clientes pode não ser preciso e/ou suficiente para evitar a exposição a riscos não categorizados ou imprevistos. Nesse sentido, a Companhia não pode garantir que seus sistemas de gestão de risco serão suficientes para evitar perdas em decorrência da não identificação de todos os riscos relativos a seus clientes, ou em decorrência da análise dos riscos identificados ou da resposta direcionada a tais riscos ser inadequada, incorreta ou intempestiva, o que poderá ter um efeito material adverso sobre as condições operacionais e financeiras da Companhia, sobretudo em decorrência dos impactos de eventual inadimplência sobre o fluxo de caixa esperado para cada projeto/empreendimento desenvolvido por suas controladas.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

### (h) Riscos Relacionados à Regulação dos Setores em que a Companhia Atue

**Nossas atividades estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o custo e limitar o desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente nossas atividades.**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento e loteamentos, bem como a regulamentação da venda de unidades decorrentes de incorporação imobiliária, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por vezes através da necessidade de obtenção de licenças. Somos obrigados a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver nossas atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os nossos resultados operacionais.

Nossas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis podem acarretar atrasos ou fazer com que incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante nossos resultados operacionais.

***Exceto pelas despesas inerentes à incorporação de um determinado empreendimento, a vinculação dos recursos financeiros dos empreendimentos imobiliários da Companhia ao Patrimônio de Afetação poderá afetar a sua habilidade de utilizar tais recursos até a entrega das unidades aos proprietários, o que pode impactar adversamente a Companhia.***

Nós e nossas subsidiárias optamos pela adoção do Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação (“RET”) para os nossos empreendimentos imobiliários. O RET consiste em faculdade conferida ao incorporador, por meio da qual o terreno e suas acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos em patrimônio apartado do incorporador, destinado à consecução daquela incorporação específica, correspondente à entrega das unidades autônomas aos respectivos adquirentes (“Patrimônio de Afetação”), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos.

A adoção desse regime exige que os recursos financeiros integrantes do Patrimônio de Afetação sejam utilizados exclusivamente para pagamento ou reembolso das dívidas, obrigações vinculadas e despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados, de modo que os bens e direitos integrantes do Patrimônio de Afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação. Caso seja necessária obtenção de recursos para

#### 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

financiar nossas atividades que não estejam relacionadas às incorporações e, sejamos incapazes de conseguir financiamentos ou obter aportes de nossos acionistas, a falta de liquidez poderá impactar o cumprimento de nossas cumpria suas obrigações dentro do prazo, o que poderá ter um efeito adverso relevante nas nossas atividades e situação econômica.

**Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar nossa carga tributária, e, consequentemente, impactar adversamente em nossos resultados operacionais.**

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar nossa carga tributária de nossos usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar nossas obrigações fiscais totais, o que, por sua vez, afetaria adversamente nossos resultados operacionais.

As nossas SPEs estão sujeitas à apuração de tributos devidos pelo: (i) RET, promovido pela adoção do Patrimônio de Afetação; ou (ii) pelo regime do lucro presumido, incluindo margem presumida e o sistema de apropriação de ativos. O cancelamento ou mudanças nesses regimes poderão resultar no aumento da carga tributária a que as SPEs estão sujeitas, o que pode nos impactar adversamente.

**A suspensão, o cancelamento ou a mudança nos benefícios fiscais concedidos às SPEs da Companhia por meio do Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação pode afetar negativamente a Companhia.**

A vinculação de um determinado empreendimento ao RET é realizada com o fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. Para cada incorporação submetida ao RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado (i) do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ"); (ii) da Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público ("PIS/PASEP"); (iii) da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"); e (iv) da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

Caso as SPEs da Companhia deixem de cumprir determinadas obrigações a que estão sujeitas em decorrência da concessão desses benefícios fiscais, como utilização dos recursos do Patrimônio de Afetação exclusivamente para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação a qual estão vinculados e falha no estabelecimento de uma Comissão de Representantes dos adquirentes das unidades autônomas, dentre outras, seus benefícios poderão ser suspensos ou cancelados e as SPEs e, consequentemente, a Companhia, poderão ser obrigadas a pagar integralmente o valor dos tributos devidos, sem considerar os benefícios, acrescidos de encargos, o que poderá ter um efeito adverso na Companhia. A Companhia não pode garantir que os atuais benefícios de suas SPEs não serão cancelados ou alterados ou, ainda, que conseguirá obter novos benefícios fiscais.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

**Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente nossos resultados.**

A Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, foi aprovada e complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), que alteraram a Lei das Sociedades por Ações e introduziram novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (International Financial Reporting Standards ± IFRS) emitidas pelo International Accounting standards Board (IASB).

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou a Deliberação CVM nº 612, de 22 de dezembro de 2009, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida Interpretação Técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, nossas demonstrações financeiras são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Reconhecemos a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Em 2016, o CPC emitiu o Pronunciamento Técnico CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. Esse pronunciamento gerou incertezas sobre o critério contábil a ser adotado em relação ao critério de reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS IC, estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada por nós.

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os nossos resultados operacionais, uma vez que a reconhecemos a receita ao longo do período de construção, ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de práticas

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas nossas demonstrações, com possível efeito em nosso resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

No processo de convergência para o IFRS, além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, o CPC poderá emitir novos pronunciamentos no futuro. Este conjunto de novos pronunciamentos pode afetar os resultados de nossas operações de forma relevante e, consequentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos. Esses eventos estão fora do nosso controle e nós não podemos prever o conteúdo de tais novos pronunciamentos contábeis. Assim, estes pronunciamentos contábeis podem alterar significativamente o modo como elaboraremos nossas futuras demonstrações financeiras.

### (i) Riscos Relacionados aos Países Estrangeiros onde a Companhia Atue

Não aplicável, tendo em vista que não desenvolvemos atividades no exterior.

### (j) Riscos Relacionados a Questões Socioambientais

**Estamos sujeitos à extensa legislação ambiental e se nós ou nossas controladas não observarmos a regulamentação aplicável ou ficarmos sujeitas a regulamentação mais rigorosa, nossos negócios podem ser prejudicados.**

Estamos sujeitos a uma variedade de leis e regulamentos municipais, estaduais e federais no que diz respeito à proteção do meio ambiente, bem como a normas de cunho urbanístico e restrições de zoneamento, conforme descrito no item 7.5 deste Formulário de Referência. Somos obrigados a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento de nossas atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente nossos resultados operacionais.

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorram custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Caso haja qualquer falha, por nós e nossas controladas, em cumprir a regulamentação aplicável, poderemos ficar sujeitos à aplicação de multas, embargo de obras, suspensão de atividades, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às nossas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre nossa situação financeira.

Adicionalmente, a regulamentação ambiental que rege o setor imobiliário brasileiro pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, causando atrasos em nossos projetos ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de nossas obras. A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá nos exigir e exigir a nossas controladas que utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente nossos resultados operacionais e nossa reputação.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

**As atividades de incorporação imobiliária e construção de empreendimentos podem expor a nós e nossas subsidiárias a riscos ambientais que poderiam nos afetar adversamente.**

As nossas atividades de incorporação imobiliária e construção de empreendimentos podem nos sujeitar a obrigações ambientais. As nossas despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de incorporadores e/ou construtores, podemos ser responsabilizada pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, inclusive por todos os custos envolvidos, pois a legislação ambiental determina que, entre outros, o proprietário e/ou possuidor de bem imóvel que se encontre em área com contaminação ambiental e quem da área se beneficiar poderá, independentemente de ter sido ou não o efetivo causador, ser responsabilizado e compelido a realizar a remediação e recuperação dos danos associados tanto por parte de órgãos ambientais, quanto pelo Ministério Público. Podemos também ser considerados responsáveis, inclusive criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados ocasionados por estas citadas substâncias (incluindo multas governamentais e indenização por eventuais danos a pessoas e propriedades), se tiver contribuído para a contaminação ou não. Uma vez que saibamos do fato e sejamos notificados pelas autoridades, responsável ou não pelo passivo, devemos adotar as medidas de remediação necessárias.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas, porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado, independentemente de dolo ou culpa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária, objetiva e extracontratual. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Além disso, a responsabilidade civil ambiental não pode ser excluída ou mitigada mediante qualquer transação.

Caso nós, alguma de nossas subsidiárias, ou nossos administradores, causem ou de outra forma sejam consideradas responsáveis por algum dano ambiental, conforme acima, podemos sofrer um efeito adverso em nossos resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

Além disso, o Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às nossas atividades, assim como promover Ações Civis Públicas (ACPs) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais resarcimentos a terceiros. Em situações em que formos parte em inquéritos civis ou ACPs, poderemos figurar como compromissário em Termos de Ajustamento de Conduta (TACs) ou Termos de Compromissos (TCs) genéricos perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC, poderemos ficar sujeitos a riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Até o momento, não figuramos como parte em qualquer processo judicial ou administrativo de cunho ambiental nem em acordos relacionados a eventuais danos ao meio ambiente, incluindo TACs ou TCs.

**Os imóveis de nossa propriedade, controladas ou coligadas, podem ser desapropriados.**

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de nossos imóveis, controladas ou coligadas, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente nossos resultados operacionais e financeiros, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel.

**Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as nossas instalações e a nossa estrutura de custos, o que pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.**

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos nossos empreendimentos, danificar ou destruir as nossas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos nossos empreendimentos podem implicar em aumentos significativos nos custos. Adicionalmente, as propriedades que desejamos ou pretendemos adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais, arqueológicos ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que desejamos ou pretendemos adquirir e que podem resultar em impactos desfavoráveis em tais propriedades reduzindo a disponibilidade de terrenos. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

### (j) Riscos Macroeconômicos

**O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como o atual surto da pandemia do COVID-19 e as consequências das medidas adotadas mundialmente na tentativa de contenção do vírus, em especial restrições à circulação de pessoas, podem afetar adversamente as operações das empresas do setor imobiliário, incluindo a Companhia. O surto mundial pode impactar a economia global e brasileira e os mercados financeiro e de capitais, levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global, bem como impactar diretamente os negócios e o resultado da Companhia e a consequente precificação de nossas ações.**

Quaisquer surtos de doenças que podem vir a afetar o comportamento das pessoas, como a atual pandemia do COVID-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio (MERS) e a Síndrome Respiratória Aguda Grave (SARS), podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia mundial e brasileira e, consequentemente, nos nossos resultados operacionais e nas ações de nossa emissão.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Em 11 março de 2020, a OMS declarou a pandemia do vírus COVID-19, doença causada pelo novo Coronavírus (Sars-Cov-2). Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. A declaração da pandemia do COVID-19 pela OMS desencadeou severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de controlar o surto, resultando em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e lockdown, restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população.

As medidas descritas acima aliadas às incertezas provocadas pelo surto do COVID-19 tiveram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo no Brasil, inclusive causando oito paralisações (circuit-breakers) das negociações na B3 durante o mês de março de 2020.

Adicionalmente, qualquer mudança material nos mercados financeiros globais ou na economia brasileira pode diminuir o interesse de investidores em ativos brasileiros, incluindo as ações de nossa emissão, o que pode afetar adversamente a cotação dos mencionados ativos, além de pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Companhia no futuro e em termos aceitáveis.

A extensão dos efeitos do COVID-19 na economia global, em especial a economia brasileira, e sobre o sistema financeiro e os mercados financeiros e de capitais, não pode ainda ser dimensionada, o que pode acarretar uma crise de graves proporções podendo vir a impactar de forma adversa e relevante os negócios e os resultados da Companhia. O impacto final do surto do COVID-19 é altamente incerto. Até a data deste Formulário de Referência, não há informações adicionais disponíveis para que pudéssemos realizar uma avaliação a respeito do impacto do surto do COVID-19 em nossos negócios, além daquela apresentada no item 10.9 deste Formulário de Referência.

Na data deste Formulário de Referência, não é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais prejuízos, tampouco é possível assegurar que não haverá incertezas materiais na capacidade da nossa Companhia continuar operando nossos negócios.

**A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar a capacidade de venda das ações de nossa emissão pelo preço e momento desejados.**

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de ações de nossa emissão de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, consequentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das ações.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

**Desenvolvimentos e mudanças na percepção dos investidores sobre risco em outros países, especialmente nos Estados Unidos e Europa, e países emergentes, podem afetar material e adversamente a economia brasileira e o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, incluindo as ações de emissão da Companhia.**

O preço de mercado de valores mobiliários de emissores brasileiros é afetado por condições econômicas e de mercado em outros países, incluindo os Estados Unidos, países europeus, bem como outros países latino-americanos e de mercados emergentes. Embora as condições econômicas na Europa e nos Estados Unidos possam diferir significativamente das condições econômicas do Brasil, as reações dos investidores a acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso sobre o preço de mercado de valores mobiliários de emissores brasileiros. Os preços das ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, ou B3, por exemplo, foram historicamente sensíveis a flutuações nas taxas de juros nos Estados Unidos, bem como a variações das principais bolsas dos Estados Unidos. Além disso, as crises em outros países de mercados emergentes podem diminuir o interesse de investidores em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo as ações ordinárias da Companhia. Esses eventos podem afetar negativamente o preço de mercado das suas ações ordinárias, restringir o seu acesso aos mercados de capitais e comprometer a sua capacidade de financiar as suas operações no futuro com termos favoráveis ou independentemente dos termos. Além disso, a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, incluindo o recente conflito envolvendo Estados Unidos e Irã, a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, as tensões globais decorrentes da pandemia do COVID-19, bem como crises na Europa e outros países, incluindo os conflitos envolvendo a ocorrência do Brexit, afetaram a economia global, produzindo diversos efeitos que, direta ou indiretamente, impactaram o mercado de capitais e a economia brasileira, como as flutuações no preço de títulos emitidos por empresas listadas, reduções na oferta de crédito, deterioração da economia global, flutuação das taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem, direta ou indiretamente, afetar adversamente a Companhia.

**Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos nossos negócios.**

A economia brasileira tem se caracterizado por frequentes e por vezes drásticas intervenções do governo e também por ciclos econômicos instáveis. O governo brasileiro tem alterado frequentemente as políticas monetárias, tributárias, de crédito, tarifárias e outras políticas para influenciar o curso da economia no País. Por exemplo, por vezes, as ações do governo brasileiro para controlar a inflação envolveram o controle salarial e de preços, o congelamento de contas bancárias, a imposição de controles cambiais e limites sobre as importações. Não temos controle e não podemos prever as políticas ou ações que o governo brasileiro poderá adotar no futuro. Os nossos negócios, situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- inflação;
- movimentos cambiais;
- políticas de controle cambial;

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- flutuação das taxas de juros;
- liquidez dos mercados internos de empréstimos, de capitais e financeiros;
- expansão ou retração da economia brasileira, conforme medida pelos índices do Produto Interno Bruto;
- greves de portos, alfândegas e autoridades fiscais;
- alteração na regulamentação aplicável ao setor de transporte;
- aumento do preço de petróleo e outros insumos;
- instabilidade dos preços;
- políticas tributárias; e
- outros eventos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras

### Riscos relacionados à inflação

No passado, o Brasil registrou altas taxas de inflação, que tiveram, em conjunto com determinadas ações tomadas pelo governo brasileiro para combatê-la e especulações sobre quais medidas seriam adotadas, efeitos negativos sobre a economia brasileira. As medidas adotadas pelo governo brasileiro para o controle inflacionário incluíram a manutenção de rígidas políticas monetárias com elevadas taxas de juros, consequentemente restringindo a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. O COPOM frequentemente ajusta a taxa de juros em situações de incerteza econômica para atingir metas estabelecidas na política econômica do governo brasileiro. A inflação, bem como as medidas governamentais para combatê-la e a especulação pública sobre possíveis medidas governamentais futuras, tem produzido efeitos negativos relevantes sobre a economia brasileira e contribuído para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade do mercado de capitais brasileiro, o que pode causar um efeito adverso sobre nós.

Quaisquer medidas tomadas pelo governo brasileiro no futuro, incluindo a redução nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real, podem desencadear inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Se o Brasil enfrentar inflação alta no futuro, talvez não possamos ajustar os preços que cobramos de nossos clientes para compensar os efeitos da inflação em nossa estrutura de custos, o que poderia aumentar nossos custos e reduzir nossas margens operacionais e líquidas.

Além disso, no caso de aumento da inflação, o governo brasileiro pode optar por aumentar significativamente as taxas de juros. O aumento nas taxas de juros pode afetar não apenas o custo de nossos novos empréstimos e financiamentos, mas também o custo da nossa dívida atual, bem como em nosso caixa e equivalentes a caixa, títulos e valores mobiliários e contratos

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

de arrendamento a pagar, que estão sujeitos a taxas de juros. Dessa forma, a flutuação nas taxas de juros brasileiras e a inflação podem nos afetar adversamente, pois possuímos parte dos nossos empréstimos e financiamentos indexados à variação da taxa DI. Por outro lado, uma redução significativa na taxa DI ou inflação pode afetar adversamente a receita de nossas aplicações financeiras.

**Instabilidade política tem afetado adversamente a economia brasileira, os negócios e os resultados das nossas operações, bem como poderá afetar também o preço de negociação de ações de nossa emissão.**

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando o desempenho da economia do país e a confiança de investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade nos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Os mercados brasileiros têm registrado um aumento de volatilidade devido às incertezas decorrentes de investigações em andamento conduzidas pela Polícia Federal Brasileira e pelo Ministério Público Federal Brasileiro, dentre as quais, a "Operação Lava Jato". Tais investigações têm impactado a economia e o ambiente político do país. Alguns membros do Governo Federal brasileiro e do Poder Legislativo, bem como executivos de grandes companhias públicas e privadas, estão enfrentando acusações de corrupção por, supostamente, terem aceitado subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a companhias de infraestrutura, petróleo e gás, e construção, dentre outras. Os valores destas propinas supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizadas ou divulgadas publicamente, servindo para promover o enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como resultado, vários políticos, incluindo membros do Congresso Nacional e executivos de grandes companhias públicas e privadas brasileiras, renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, sendo que outras pessoas ainda estão sendo investigadas por alegações de conduta antiética e ilegal, identificadas durante tais investigações.

Até a data deste Formulário de Referência, o presidente Jair Bolsonaro está sendo investigado pelo Supremo Tribunal Federal pela suposta prática de atos impróprios. Quaisquer consequências de tais investigações, incluindo uma potencial abertura de processo de impeachment, poderiam ter efeitos adversos relevantes no ambiente político e econômico no Brasil, bem como em negócios que operam no Brasil, inclusive em nossos negócios.

O potencial resultado destas e outras investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, bem como sobre a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos de condutas antiéticas tem afetado e pode continuar a afetar adversamente nossos negócios, a condição financeira e os nossos resultados operacionais, bem como o preço de negociação de ações de nossa emissão. Não podemos prever se as investigações em curso irão conduzir a uma maior instabilidade política e econômica, nem se novas alegações contra funcionários e executivos do governo e/ou companhias privadas surgirão no futuro. Também não podemos prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e / ou greves que poderiam afetar adversamente as nossas operações. Incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os nossos. Não podemos prever quais políticas o Presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre nós ou sobre a economia brasileira.

***Uma reforma tributária, se implementada pelo Governo Federal, pode afetar negativamente os negócios da Companhia.***

O Governo Federal regularmente aprova reformas e outras alterações no regime tributário, que incluem modificações nas alíquotas e na frequência de avaliação e, ocasionalmente, a promulgação de tributos temporários. Os efeitos dessas alterações e de quaisquer outras que possam resultar da promulgação de reformas adicionais não podem ser quantificados e não podemos assegurar que, uma vez implementadas, não tenham impacto adverso sobre preços ou condições de comercialização de produtos afetando seus negócios e resultados.

***Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das ações de nossa emissão.***

Podemos ser adversamente afetados pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de cálculos de dívida e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

Em setembro de 2015, a Standard & Poor's iniciou a revisão da nota de risco de crédito soberano do Brasil, rebaixando-a para um grau abaixo do denominado grau de investimento e, desde então, o Brasil vem sofrendo sucessivos cortes em sua nota pelas três principais agências de classificação de risco no mundo. Após o rebaixamento feito em 30 de setembro de 2015, a Standard & Poor's reduziu novamente a nota de risco de crédito do Brasil de "BB+" para "BB" e, mais recentemente, em 11 de janeiro de 2018, rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil de "BB" para "BB-" com perspectiva estável.

Em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou a nota de risco de crédito do Brasil para um grau abaixo do grau de investimento, para "Ba2", com uma perspectiva negativa, alterada em abril de 2018 para uma perspectiva estável. Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil para "BB-", nota essa que foi reafirmada em agosto de 2018, com uma perspectiva estável. Em 14 de novembro de 2019, a Fitch reafirmou o rating do Brasil em "BB-", com uma perspectiva estável. A Fitch também rebaixou o rating de crédito soberano do Brasil para BB - com perspectiva negativa em maio de 2020.

## 4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de rating acima mencionadas. Diante dos rebaixamentos, ocasionados dentre outros fatores (i) pelo atraso na aprovação de medidas fiscais capazes de reequilibrarem as contas públicas, (ii) questões relacionadas à corrupção e (iii) incertezas políticas, os preços de negociação de valores mobiliários dos mercados de dívida e de ações brasileiro foram afetados de maneira negativa. Um prolongamento na atual recessão brasileira poderia levar a novos rebaixamentos de ratings. Na data deste Formulário de Referência, o rating de crédito brasileiro era classificado como BB-estável, Ba2 estável e BB-negativo, pela Standard & Poor's, Moody's e Fitch, respectivamente. Consequentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente.

A continuação ou o agravamento da atual recessão brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, podem levar a novos rebaixamentos. Qualquer nova degradação das classificações de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço das ações de nossa emissão.

**A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, os nossos resultados.**

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. A desvalorização do real pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo o crescimento da economia brasileira, resultando em efeitos adversos e materiais sobre a nossa condição financeira, por conta da retração no consumo e do aumento dos custos. A desvalorização do real também restringe o acesso aos mercados financeiros internacionais e determina as intervenções do governo, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do real pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. O nosso negócio, a situação financeira, os nossos resultados operacionais e as nossas perspectivas poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais.

## 4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país e do próprio setor. A demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazos, programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("IRPJ"). O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores.

Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas ou a falta de disponibilidade de financiamento podem afetar a capacidade dos compradores de imóveis em obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por residenciais, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento em salas comerciais. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre nossa situação financeira e em nossos resultados operacionais. Todas as nossas despesas operacionais são denominadas em moeda corrente nacional, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira.

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos de mercado, tais como (i) risco do fluxo de caixa (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), (ii) risco de crédito e de (iii) risco de liquidez.

Estamos expostos aos seguintes riscos de mercado:

### **Risco de Crédito**

Nosso risco de crédito surge preponderantemente de empréstimos e financiamentos, relacionados a dívida corporativa e para construção das obras, com exposição ao CDI.

Variação positiva	Risco	30/06/2020		
		Cenário I - Provável	Cenário II - Deterioração de 25%	Cenário III - Deterioração de 50%
Empréstimos pré fixados	2.092	-	-	-
Empréstimos, financiamentos pós fixados	10.213	0,13%	Poupança a 0,10%	Poupança a 0,07%
Despesa financeira	-	(99)	(74)	(50)
Empréstimos, financiamentos pós fixados	6.001	CDI a 0,21%	CDI a 0,16%	CDI a 0,11%
Despesa financeira	-	(106)	(80)	(53)
Aplicações financeiras em CDI	33.607	CDI a 0,21%	CDI a 0,16%	CDI a 0,11%
Receita financeira	-	27	20	14

## 4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

Variação negativa	Risco	30/06/2020		
		Cenário I - Provável	Cenário II - Deterioração de 25%	Cenário III - Deterioração de 50%
Empréstimos pré fixados	2.092	-	-	-
Empréstimos, financiamentos pós fixados	10.213	0,13%	Poupança a 0,16%	Poupança a 0,20%
Despesa financeira	-	(99)	(124)	(149)
Empréstimos, financiamentos pós fixados	6.001	CDI a 0,21%	CDI a 0,26%	CDI a 0,32%
Despesa financeira	-	(106)	(133)	(159)
Aplicações financeiras em CDI	33.607	CDI a 0,21%	CDI a 0,26%	CDI a 0,32%
Receita financeira		27	34	41

Variação positiva	Risco	2019		
		Cenário I - Provável	Cenário II - Deterioração de 25%	Cenário III - Deterioração de 50%
Empréstimos pré fixados	3.098	-	-	-
Empréstimos, financiamentos pós fixados	7.350	Poupança a 0,13%	Poupança a 0,10%	Poupança a 0,07%
Despesa financeira	-	(122)	(91)	(61)
Empréstimos, financiamentos pós fixados	6.001	CDI a 0,21%	CDI a 0,16%	CDI a 0,11%
Despesa financeira	-	(46)	(34)	(23)
Aplicações financeiras em CDI	4.242	CDI a 0,21%	CDI a 0,16%	CDI a 0,11%
Receita financeira		204	153	102

Variação negativa	Risco	2019		
		Cenário I - Provável	Cenário II - Deterioração de 25%	Cenário III - Deterioração de 50%
Empréstimos pré fixados	3.098	-	-	-
Empréstimos, financiamentos pós fixados	7.350	Poupança a 0,13%	Poupança a 0,16%	Poupança a 0,20%
Despesa financeira	-	(122)	(152)	(183)
Empréstimos, financiamentos pós fixados	6.001	CDI a 0,21%	CDI a 0,26%	CDI a 0,32%
Despesa financeira	-	(46)	(57)	(69)
Aplicações financeiras em CDI	4.242	CDI a 0,21%	CDI a 0,26%	CDI a 0,32%
Receita financeira		204	255	306

## 4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

### ***Risco de Liquidez***

O risco de liquidez consiste na eventualidade de não dispormos de recursos suficientes para cumprir com nossos compromissos em função dos diferentes prazos de realização/liquidação de nossos direitos e obrigações. Isso inclui a possibilidade de não sermos capazes de contratar novas dívidas para fazer frente às amortizações programadas.

Em 30 de junho de 2020 possuímos no passivo circulante (ou seja, obrigações exigíveis no curto prazo) o valor contábil de R\$ 60 milhões. Em 31 de dezembro de 2019 correspondia a R\$36,1 milhões.

### ***Risco de mercado***

O risco de mercado é o risco de que ocorra a flutuação do valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro em razão das variações nos preços de mercado. Os riscos de mercado estão sujeitos a duas categorias de riscos: (i) risco de taxas de juros; e (ii) risco cambial.

#### ***Risco de taxa de juros***

Estamos expostos ao risco de mudanças nas taxas de juros, sendo que tal modificação pode impactar o retorno sobre nossos ativos de curto prazo. Esse risco é oriundo da possibilidade de incorrermos em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado.

#### ***Risco cambial***

O risco cambial é o risco de que o valor de mercado de futuros fluxos de caixa de um instrumento financeiro flutue devido a mudanças nas taxas de câmbio. Nossa exposição ao risco de mudanças nas taxas de câmbio se dá, uma vez que este faz pressão na renda das famílias prejudicando o setor imobiliário. Não estamos diretamente expostos aos riscos cambiais por não possuímos transações em moeda estrangeira.

Além disso, cabe destacar demais riscos inerentes ao nosso negócio:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor;

## 4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos;
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- As oportunidades de incorporação podem diminuir;
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias;
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes;
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

#### **4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

Nós e nossas controladas figuramos como partes em procedimentos administrativos e processos judiciais de natureza cível, trabalhista, tributária e administrativa, decorrentes do curso normal de nossas atividades.

Em 30 de junho de 2020, a Companhia e suas controladas constituíram provisão no montante de R\$2,1 milhões para contingências cuja chance de perda é classificada por nossos assessores legais como “provável”, conforme discriminado abaixo. O cálculo dos valores a serem provisionados reflete a melhor expectativa de perda das ações judiciais, apurada pelos advogados responsáveis pela condução/gerenciamento dos processos.

Os processos descritos neste item foram selecionados considerando sua capacidade de representar impacto significativo ao nosso patrimônio, à nossa capacidade financeira ou aos nossos negócios. Desta forma, foram descritos os processos em que nós e nossas subsidiárias constamos no polo passivo em valor superior a R\$2 milhões de reais, o que equivale a aproximadamente 2% do nosso patrimônio líquido em 30 de junho de 2020. Foram considerados, ainda, na seleção de processos relevantes, independentemente do valor envolvido, processos judiciais ou administrativos que possam representar um impacto significativo em nossa imagem ou, ainda que, possam, de alguma forma, influenciar a decisão do investidor em investir em valores mobiliários de nossa emissão.

Destacamos abaixo as principais contingências que nós e nossas controladas e nossas controladas em conjunto somos partes e são consideradas relevantes:

##### ***Contingências Cíveis***

<b>Processo nº 0303708-77.2017.8.24.0023</b>	
<b>a. Juízo</b>	6ª Vara Cível do Foro da Comarca da Capital – Florianópolis/SC
<b>b. Instância</b>	Superior Tribunal de Justiça
<b>c. Data de instauração</b>	12.4.2017
<b>d. Partes no processo</b>	Polo Ativo: André Esquiavan Polo Passivo: Jay Participações Imobiliárias Ltda
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	R\$ R\$3.981.519,10 valor total histórico atualizado até 30 de junho de 2020 cuja provisão em valor atualizado é de R\$ 1.258.520,00
<b>f. Principais fatos</b>	Trata-se de ação de rescisão de contrato de compra e venda cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais. De acordo com o Autor, este teria adquirido um imóvel da Companhia, no entanto, a partir de 2016 o imóvel teria apresentado diversos vícios ocultos, razão pela qual requereu a rescisão contratual e pagamento de indenizações. A ação foi julgada parcialmente procedente para (i) conceder a tutela antecipada para que a Companhia arque com os custos referentes ao pagamento de aluguel mensal de imóvel com as mesmas características, no mesmo bairro, até a devolução integral dos valores devidos; (ii) declarar rescindido o contrato de compra e venda firmado entre as

#### 4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

<b>Processo nº 0303708-77.2017.8.24.0023</b>	
	partes referente ao imóvel localizado no pavimento do Residencial Jay Jurerê; (c) condenar a Companhia a devolução dos valores pagos, com correção monetária pelo INPC desde a data de cada pagamento, com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação; (iv) condenar a Companhia a restituição de valores investidos pelo autor no imóvel no valor de R\$ 160.178,00; e (v) condenar a Companhia ao pagamento de custas e honorários fixados em 10% sobre o valor da condenação. A Companhia opôs embargos de declaração e, posteriormente, recurso de apelação. O Tribunal de Justiça retirou a condenação da Companhia ao pagamento do aluguel mensal em imóvel de mesmas características até a devolução dos valores, bem como readequou o ônus de sucumbência para que o Autor pague 30% das custas processuais e fixou os honorários sucumbenciais do patrono da Companhia em 15% do proveito econômico obtido. Foi iniciado o cumprimento provisório de sentença (processo nº 0302989-27.2019.8.24.0023). Paralelamente, foi interposto recurso especial, cujo provimento foi negado e, com isso, agravo em recurso especial, que se encontra pendente de julgamento.
<b>g. Chance de perda</b>	Provável
<b>h. Impacto em caso de perda do processo</b>	Em caso de perda, haverá apenas impacto financeiro no valor atualizado de R\$3.981.519,10.

<b>Processo nº 001/1/17/0030046-7</b>	
<b>a. Juízo</b>	15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS
<b>b. Instância</b>	2ª Instância
<b>c. Data de instauração</b>	21/3/2017
<b>d. Partes no processo</b>	Polo Ativo: Getúlio Daniel Orlandini Polo Passivo: Super Quadra J. Europa Incorporação Imobiliária Ltda e CFL – Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda.
<b>e. Valores, bens ou direitos envolvidos</b>	R\$ 3.396.900,50 valor total histórico atualizado até 30 de junho de 2020 cuja provisão em valor atualizado é de R\$ 128.567,00.
<b>f. Principais fatos</b>	Trata-se de ação ordinária em que o Autor alega ter firmado promessa de compra e venda de apartamento e boxes de estacionamento, ao preço total de R\$ 2.338.000,00, com previsão de conclusão de obras em 30.3.2016. Ocorre que teria ocorrido atraso na entregado do imóvel e desconformidade na construção. Diante disso, o Autor requereu a resolução do contrato por

#### **4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes**

<b>Processo nº 001/1/17/0030046-7</b>	
	inadimplemento e inexigibilidade de parcelas vincendas, além de condenação a restituição dos valores já pagos. Foi proferida sentença julgando a ação procedente para (i) rescindir o contrato entre as partes. (ii) condenar a Companhia a devolver a integralidade dos valores pagos a título de preço de imóvel base no contrato, corrigido monetariamente pelo IGPM desde a data do desembolso e acrescidos de juros de mora desde a citação. (iii) condenar a Companhia ao pagamento de custas processuais e honorários periciais, além de honorários de sucumbência e multa de 5% do valor da causa devidamente atualizado pelo IGPM. Foi interposto recurso de apelação que se encontra pendente de julgamento.
<b>g. Chance de perda</b>	Provável
<b>h. Impacto em caso de perda do processo</b>	Em caso de perda, haverá apenas impacto financeiro no valor atualizado de R\$ 3.396.900,50.

**4.3.1 – Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.3.**

Em 30 de junho de 2020, o valor total provisionado para os processos descritos no item 4.3 deste Formulário de Referência era de aproximadamente R\$ 1.387.087.

**4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores**

Na data deste Formulário de Referência, não há processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos, em que a nós ou nossas controladas sejamos partes e cujas partes contrárias sejam nossos administradores ou ex-administradores, controladores ou ex-controladores, ou nossos investidores ou de nossas controladas.

**4.4.1 – Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.4**

Não aplicável, tendo em vista que, na data de apresentação deste Formulário de Referência, não havia processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos nos quais nós ou nossas controladas fossemos parte, tendo como partes contrárias administradores ou ex-administradores, controladores ou ex-controladores ou investidores da Companhia ou de nossos controladas.

#### **4.5 - Processos Sigilosos Relevantes**

Na data deste Formulário de Referência, não há processos relevantes que tramitam em segredo de justiça em que a nós ou nossas controladas figuremos como parte.

**4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto**

Na data deste Formulário, nós e nossas controladas não figuramos como partes em processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes em conjunto.

**4.6.1 – Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.6**

Não aplicável, tendo em vista que na data deste Formulário, nós e nossas controladas não figuramos como partes em processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes em conjunto.

#### **4.7 - Outras Contingências Relevantes**

A Companhia firmou Termo de Ajuste de Conduta (“TAC”) e Proposta de Acordo Judicial com o Ministério Público do Trabalho (“MPT”), nos quais foram determinados objetos com obrigações de fazer e não fazer, bem como penalidades em caso de descumprimento pela Companhia, conforme descrito abaixo:

##### **Termo de Ajustamento de Conduta nº 437/2015**

**Firmado em 5.11.2015**

Trata-se de Termo de Ajustamento de Conduta firmado entre a Companhia e o Ministério Público do Trabalho, através da Procuradoria Regional do Trabalho da 4<sup>a</sup> Região/RS. Por meio do TAC, a Companhia se comprometeu a cumprir diversas obrigações, especialmente em relação (i) ao procedimento operacional para as atividades de trabalho em altura; (ii) ao fornecimento de EPIs; (iii) à criação de instalações sanitárias independentes para homens e mulheres e de vestiários com armários individuais; (v) à utilização de dispositivos para garantir a segurança dos trabalhadores; e (vi) ao fornecimento de água potável aos trabalhadores. O descumprimento, ainda que parcial, de quaisquer obrigações acarretará o pagamento de multa de R\$ 30.000,00 por item descumprido e a cada constatação. A multa pactuada não é substitutiva das obrigações assumidas, que remanescem mesmo após o seu pagamento, possuindo natureza cominatória. O TAC possui abrangência nacional e vigência por prazo indeterminado. As obrigações estipuladas deverão ser observadas em relação aos empregados próprios da Companhia e trabalhadores terceirizados que prestem serviço nas obras de construção civil.

##### **Proposta de Acordo Judicial – Processo nº 00009436.2010.5.04.0007 – Porto Alegre/RS**

**Firmado em 5.10.2017**

Trata-se de Acordo Judicial firmado entre a Companhia e o Ministério Público do Trabalho, através da Procuradoria Regional do Trabalho da 4<sup>a</sup> Região/RS. Por meio do Acordo Judicial, a Companhia se comprometeu a cumprir as seguintes obrigações: (i) dotar a torre do elevador de materiais de dispositivo de segurança; (ii) instalar proteção coletiva nos locais onde houver risco de queda de trabalhadores e de projeção de materiais na periferia da edificação; (iii) com relação aos andaimes, dotar de travas os rodízios, dotar o andaime de sistema de guarda-corpo e rodapé em todo o perímetro exceto o lado da face de trabalho e utilizar andaime cujo piso de trabalho tenha forração completa e antiderrapante; (iv) dotar as aberturas no piso de fechamento provisório resistente; (v) utilizar calhas fechadas de material resistente ou calhas com inclinação de 45 graus; (vi) proibir a circulação de pessoas ou a permanência de pessoas sob área

#### **4.7 - Outras Contingências Relevantes**

de movimentação de carga, bem como isolar e sinalizar a área de movimentação de carga; (vii) incluir no Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção o programa educativo na temática de prevenção de acidentes e doentes de trabalho e sua carga horária, bem como incluir a especificação das proteções coletivas e individuais a serem utilizadas; e (viii) não permitir que seja realizado trabalho em altura sem utilização de cinto de segurança tipo paraquedista em atividades executadas a mais de 2 metros de altura do piso e nas quais haja risco de queda de trabalhador. O descumprimento de quaisquer das obrigações mencionadas acarretará o pagamento de multa de R\$ 30.000,00 por item descumprido e a cada constatação. A multa que eventualmente venha a ser aplicada deverá ser atualizada pelos índices utilizados pela Justiça do Trabalho, a partir da constatação do descumprimento. O Acordo Judicial possui vigência por prazo indeterminado.

#### **4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados**

Não aplicável, tendo em vista que nossa sede é Brasil e nossos valores mobiliários encontram-se custodiados no país.

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

### (a) Política Formalizada de Gerenciamento de Riscos

Com o objetivo de estabelecer princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos inerentes às nossas atividades, adotamos uma Política de Gerenciamento de Riscos, a qual foi formalmente aprovada em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 7 de agosto de 2020 (“Política de Gerenciamento de Riscos”).

Além disso, adotamos também políticas formais complementares destinadas ao gerenciamento de nossos riscos, tais como Código de Conduta, Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses e o Regimento Interno do Comitê de Auditoria.

As nossas políticas e os regimentos internos de nossos órgãos e departamentos podem ser consultados em nosso website de relações com investidores: <https://www.cfl.com.br/ri>.

### (b) Objetivos e Estratégias da Política de Gerenciamento de Riscos

O objetivo de nossa Política de Gerenciamento de Riscos é estabelecer princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observados no processo de gerenciamento de riscos inerentes às atividades de negócio da Companhia, de forma a identificar e monitorar os riscos relacionados à Companhia ou seu setor de atuação.

#### (i) Riscos para os quais se busca proteção

Estamos comprometidos com a dinâmica de gerenciamento de todos os riscos descritos nas Seções 4.1 e 4.2 deste Formulário de Referência, de forma a preservar e desenvolver nossos valores, ativos, reputação, competitividade e perenidade dos negócios.

Entre os principais riscos para os quais buscamos proteção, encontram-se os seguintes:

- Estratégico: são os riscos associados com as nossas decisões estratégicas para atingir os nossos objetivos de negócios, e/ou decorrentes da falta de capacidade ou habilidade;
- Operacional: riscos relacionados à nossa operação (processos, pessoas e tecnologia), que afetam a eficiência operacional e utilização efetiva e eficiente de recursos, que tornem impróprio o exercício das nossas atividades. Podem se manifestar de diversas maneiras, como por exemplo, construção dos empreendimentos (tanto prazo quanto custo previsto), atos fraudulentos, interrupção do negócio, conduta incorreta de empregados, incapacidade produzir e/ou distribuir seus produtos nas condições e prazos estabelecidos, resultando em perdas financeiras, comerciais, multas fiscalizatórias e/ou impactos jurídicos e reputacionais;
- Financeiro: está associado à exposição das nossas operações financeiras/contábeis e confiabilidade do balanço patrimonial. Pode se materializar em decorrência da não efetividade na administração dos fluxos de caixa visando a

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

maximização e a geração de caixa operacional, retornos das transações financeiras, captação/aplicação de recursos financeiros, possibilidade de emissão de relatórios financeiros, gerenciais e fiscais incompletos, não-exatos ou intempestivos, nos expõe à multas e penalidades;

- Regulatório e/ou de Compliance: riscos relacionados ao descumprimento de normas e legislação, considerando leis aplicáveis ao setor de atuação, leis gerais, nacionais e internacionais (ambiental, trabalhista, cível e tributário/ fiscal), acordos, regulamentos, código de conduta e/ou demais políticas;
- Socioambiental: risco de perdas em consequência de efeitos negativos no meio-ambiente e na sociedade decorrentes de impacto ambiental, impactos em povos e comunidades nativas e proteção da saúde humana, de propriedades culturais e da biodiversidade. Pode também se materializar através de atraso na aprovação e/ou conclusão dos nossos projetos por conta questionamentos sobre possíveis impactos socioambientais;
- Risco de Imagem: possibilidade de ocorrência de evento, geralmente ocasionado por outros riscos, que possa causar danos à nossa reputação, credibilidade ou marca, inclusive em razão de publicidade negativa, verdadeira ou não;
- Despesas Extraordinárias: está associado ao fato de sermos proprietários dos terrenos e/ou imóveis de alto padrão e a eventualidade de estarmos sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias em razão, por exemplo, da falta de manutenção e conservação dos terrenos e/ou imóveis de alto padrão;
- Dependência de Serviços Públicos: riscos associados ao fato de a operação regular dos empreendimentos imobiliários de alto padrão dependerem de serviços públicos, tais como o abastecimento de água e de energia elétrica;
- Riscos de Concorrência: o setor de construção civil no Brasil é altamente competitivo, o que pode ocasionar uma redução do volume de nossas operações. Ademais, a construção de novos empreendimentos imobiliários de alto padrão, localizados próximos a nós poderá requerer investimentos não programados e/ou dificultar a nossa capacidade em atender os clientes com exclusividade.

### (ii) Instrumentos utilizados para proteção

#### **Avaliação:**

A avaliação de riscos é realizada de acordo com a:

- identificação dos fatores (causas) de riscos e implicações nos objetivos (metas e resultados) projetados;
  - análise dos principais riscos suscetíveis de afetar os seus objetivos, por meio da determinação do grau de impacto e probabilidade de ocorrência dos riscos;
  - priorização e definição do limite (ou apetite) de cada risco que nós e nossos acionistas estão dispostos a correr na busca pelo retorno e geração de valor, classificando os riscos como de acordo com a seguinte classificação:
- (a) Risco inaceitável: Riscos são inaceitáveis e demandam ação gerencial prioritária

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

para eliminar a componente de risco ou reduzir sua severidade e/ou frequência;

(b) Risco inesperado: Riscos inesperados, com alto impacto e baixa frequência. Riscos devem ser quantificados e monitorados regularmente para direcionar continuamente as estratégias de mitigação e/ou planos de contingência. O objetivo é estar preparado caso o evento venha a acontecer;

(c) Risco provável: Riscos de menor criticidade devido ao menor nível de impacto no valor do negócio – Foco deve ser o de definir níveis aceitáveis de perda por eventos e limites de competência que evitem que o nível de impacto suba ao longo do tempo. Tratamento sujeito à viabilidade de contratação de seguros como resposta a estes riscos; e

(d) Risco aceitável: Riscos de baixo impacto e frequência, não havendo necessidade de monitoramento contínuo.

### **Tratamento:**

Após a avaliação e devida classificação, os riscos são tratados por meio de iniciativas definidas e implantadas pela Diretoria, com auxílio da área de Gerenciamento de risco da Companhia, de forma a adequar a exposição da Companhia aos limites do risco aprovado.

As ferramentas utilizadas no processo de tratamento dos riscos objetivam sua (a) eliminação; (b) mitigação; ou (c) transferência à terceiros.

### **Comunicação e Consulta**

A comunicação e a consulta entre os colaboradores da Companhia, sobre riscos e seu gerenciamento, ocorre de forma contínua, visando o compartilhamento de informações e melhorias nos processos de gerenciamento.

O processo de gerenciamento de riscos é observado em todos os processos de tomada de decisão da Companhia, incluindo o planejamento estratégico, as decisões de investimento e a gestão de projetos, desde o momento em que são criados e ao longo de todo o seu desenvolvimento.

### **Monitoramento**

A partir da identificação dos riscos, esses são monitorados de forma contínua, de acordo com a divisão de responsabilidades descrita abaixo.

#### **(iii) Estrutura organizacional de gerenciamento de riscos**

Nosso gerenciamento de riscos é realizado por uma estrutura formada por diferentes órgãos, com as seguintes competências:

#### **Conselho de Administração**

O Conselho de Administração é responsável por:

- aprovar as políticas, diretrizes, matriz/modelagem de risco, limites de exposição e impactos conforme apresentado pela Diretoria;
- fornecer à Diretoria, quando necessário, sua percepção do grau de exposição a

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

riscos que a Companhia está exposta (visão do acionista) e influenciar na priorização dos riscos a serem tratados;

- avaliar, quando necessário, mudanças nos limites de exposição de riscos que tenham sido aprovados pela Diretoria; e
- avaliar a adequação da estrutura operacional e de controles internos para o gerenciamento de riscos.

### **Diretoria**

A Diretoria é responsável por:

- desenhar as diretrizes, matriz/modelagem de risco, determinando os limites de exposição, impactos, e a tolerância de exposição aos riscos;
- definir a estrutura para o sistema de gerenciamento de riscos dentro da Companhia;
- definir, em conjunto com a área de Gerenciamento de risco, os planos de ação para mitigação dos riscos;
- supervisionar o processo de avaliação de riscos e monitorar a evolução da exposição aos riscos e os sistemas de gerenciamento de risco; e
- disseminar a cultura da gestão de risco em toda Companhia.

### **Gestores das áreas de negócio e responsáveis diretos pelos processos**

Os gestores das áreas de negócio e responsáveis diretos pelos processos de gerenciamento de riscos, com reporte para a Diretoria, são responsáveis por:

- identificar e gerenciar os riscos das respectivas áreas de negócio e processos de acordo com os limites de riscos;
- comunicar, tempestivamente, à área de gerenciamento de riscos da Companhia, os eventos de risco apresentarem tendência de ocorrência e/ou eventual extração dos limites de risco; e
- implementar e acompanhar os planos de ação para mitigação de riscos e acompanhar as ações corretivas nas respectivas áreas e processos.

### **Área de Gerenciamento de Riscos da Companhia**

A Área de Gerenciamento de Riscos da Companhia é responsável por:

- administrar o sistema de gerenciamento de risco;
- fornecer apoio metodológico aos departamentos operacionais e funcionais da Companhia por meio de ferramentas e serviços sob demanda;
- fornecer informações precisas, íntegras e suficientes para a modelagem de riscos;
- apresentar percepção quanto à exposição ao risco (magnitude de impacto e probabilidade de ocorrência), se possível, pautada também em indicadores de mercado;

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

- propor limites para exposição aos riscos e sugerir, avaliar, implantar e monitorar as ações com o objetivo de reduzir a exposição ao risco;
- supervisionar o processo de avaliação de riscos em conjunto com a Diretoria e assegurar o monitoramento constante de riscos de fontes externas, com visão prospectiva sobre os riscos emergentes;
- acompanhar a Diretoria na implantação da Política de Gerenciamento de Riscos por meio da disseminação de ferramentas e boas práticas;
- avaliar os riscos associados a certos projetos estratégicos, parcerias ou transações de fusões e aquisições;
- cumprir os limites de riscos aprovados pelo Conselho de Administração;
- comunicar, tempestivamente, os eventos de risco que apresentarem tendência de ocorrência e/ou eventual extração de limites, para discussão nos fóruns e alçadas apropriadas; e
- assegurar as informações disponibilizadas à Diretoria sobre riscos ou incidentes, bem como coordenar o sistema de gerenciamento dos riscos em momentos de crises em caso de grandes acontecimentos.

### ***Área de Auditoria Interna***

A Área de Auditoria Interna da Companhia é responsável por:

- aferir a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos da Companhia, sugerindo alterações ao Conselho de Administração e à Diretoria, quando necessário;
- fornecer, quando solicitado, informações precisas, íntegras e suficientes para a modelagem;
- apresentar, quando solicitado, sua percepção quanto à exposição ao risco (magnitude de impacto e probabilidade de ocorrência), se possível, pautada também em indicadores de mercado; e
- propor limites para exposição aos riscos à Diretoria.

### ***Comitê de Auditoria***

O Comitê de Auditoria é responsável por:

- acompanhar as atividades da Auditoria Interna e da estrutura de controles internos da Companhia; e
- avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia.

### **(c) Adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política de gerenciamento de riscos**

Nossa administração e diversos órgãos monitoram e avaliam, por meios que consideramos

## 5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

adequados, se as operações que efetuamos estão de acordo com as políticas por nós adotadas e se representam exposição a riscos que comprometam o atendimento dos nossos objetivos.

Em vista de nosso porte, riscos correspondentes e volume de nossas interações com entes públicos e agentes do governo, entendemos que nossa estrutura operacional atual para verificação da efetividade de nossas atividades de gerenciamento de riscos é adequada.

Conforme informado na Seção 12.1, possuímos Comitê de Auditoria estatutário.

Por fim, entendemos que a estrutura operacional e de controle internos é adequada para verificar a efetividade da Política de Gerenciamento de Riscos e sempre que necessário revisamos nossos códigos e políticas internas para adequá-los e atualizá-lo.

## 5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

### (a) Política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado

Não adotamos uma política formalizada específica para o gerenciamento de riscos de mercado, pois entendemos que os riscos aos quais estamos atualmente expostos não requerem a utilização de instrumentos complexos e a forma com que nossa administração atualmente gerencia esses riscos parece adequada ao nosso porte e complexidade de nossas atividades.

Não obstante, nossa área de gerenciamento de riscos gerencia constantemente tais riscos e passamos a adotar uma Política de Gerenciamento de Riscos formalizada, conforme descrita na Seção 5.1 deste Formulário de Referência e que pode ser acessada no website ali indicado, que também é aplicável aos riscos de mercado.

### (b) objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado

#### (i) riscos de mercado para os quais se busca proteção

Os riscos para os quais buscamos proteção, incluindo riscos de mercado, estão relacionados a todo e qualquer evento decorrente de incertezas ao qual estamos expostos e que possa impactar negativamente o alcance de nossos objetivos e de geração de valor.

Entre os principais riscos de mercado para os quais buscamos proteção, podemos indicar:

- Risco de Crédito: risco de crédito surge preponderantemente das contas a receber. Risco relacionado à possibilidade de computarmos prejuízos derivado do não cumprimento ou dificuldades em cobrar algum cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro, de suas obrigações contratuais.
- Risco de liquidez: o risco de liquidez trata da necessidade contínua de caixa para atender as necessidades operacionais.
- Risco de taxas de juros: o risco de taxas de juros é oriundo em relação à possibilidade da Companhia incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados no mercado atrelados à taxas variáveis.

#### (ii) estratégia de proteção patrimonial (*hedge*)

Não aplicável, tendo em vista que não utilizamos estratégias de proteção patrimonial, sobretudo, porque não está diretamente exposta a riscos cambiais por não possuir transações em moedas estrangeiras.

#### (iii) instrumentos utilizados para proteção patrimonial (*hedge*)

Não aplicável, tendo em vista que não utilizamos instrumentos para proteção patrimonial.

#### (iv) parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

Não possuímos parâmetros objetivos para o gerenciamento dos riscos aos quais estamos expostos, pois entendemos que a baixa complexidade de tais riscos permite seu adequado

## 5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

gerenciamento sem uma formalização de critérios objetivos específicos.

Não obstante, buscamos mitigar os riscos de mercado aos quais estamos expostos por meio das seguintes práticas:

- Risco de taxas de juros: de forma a nos protegermos do risco de taxas de juros, monitoramos continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliação e proteção contra o risco de volatilidade dessas taxas. Deve-se pontuar a proteção por meio do Índice Nacional da Construção Civil, que indexa o saldo devedor dos clientes até o término da obra, resguardando a Companhia de oscilações. Monitoramos a evolução do orçamento projetado de todos os empreendimentos lançados e em construção, comparando-o com o orçamento realizado no início de sua contabilização e, os custos não incorridos são atualizados pelo INCC ou re-orçados conforme necessidade.
- Risco de crédito: inadimplência de clientes devido à falta de capacidade financeira para honrar suas dívidas, falhas de comunicação entre a nós e nossos devedores, e de avenças entre a nós e nossos devedores acerca dos montantes.
- Risco de liquidez: buscamos mitigar nossa exposição ao risco de liquidez por meio de um monitoramento contínuo de nosso fluxo de caixa e nossos planos de financiamento e dívida atual. A diretriz da Companhia é trabalhar com premissas de saldos mínimos de caixa, que variam conforme o cronograma de investimentos, e de cobertura financeira das obrigações, onde a geração de caixa projetada tem que superar as obrigações contratadas (empréstimos, financiamento, capex, obras de expansões e investimentos em “greenfields”), mitigando assim o risco de refinanciamento de dívidas e obrigações.

**(v) instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge)**

Não aplicável, tendo em vista que não utilizamos instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge).

**(vi) estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos**

Nossa área de gerenciamento de riscos é responsável por aferir a qualidade e a efetividade dos nossos processos de gerenciamento de riscos, sugerindo, quando necessário, alterações ao Conselho de Administração e à diretoria financeira, que devem definir, em conjunto com a área de gestão de risco, os planos de ação para mitigação dos riscos, avaliando, quando necessário, mudanças nos limites de exposição, diretrizes e políticas.

Para mais informações a respeito das responsabilidades específicas e estrutura hierárquica de nossa estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos, veja a Seção 5.1(b)(iii) deste Formulário de Referência.

**(c) adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada**

## 5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

Nossa administração monitora e avalia se as operações que efetuamos estão de acordo com as políticas por nós adotadas e se representam exposição a riscos que comprometam o atendimento dos nossos objetivos. Além disto, na data deste Formulário de Referência, possuímos um Comitê de Auditoria instalado, conforme prática recomendada pelo Novo Mercado, e sempre que necessário revisamos nossos códigos e políticas internas para adequá-los e atualizá-los.

Acreditamos que conseguimos monitorar os riscos inerentes às nossas atividades de forma eficaz e consideramos que nossa estrutura operacional e controles internos implementados são adequados para monitorar os riscos aos quais estamos expostos, bem como ao nosso porte e complexidade de nossas atividades.

### 5.3 - Descrição Dos Controles Internos

**(a) principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las**

Implementamos e mantemos práticas e sistemas de controles internos que buscam fornecer aos nossos acionistas maior segurança sobre a confiabilidade de nossas demonstrações contábeis e demais demonstrações financeiras.

Os processos e sistemas de controles internos que adotamos baseiam-se, principalmente, em identificar os fatores de risco e suas implicações na persecução de nossos objetivos. Para isso, nosso processo consiste basicamente em avaliarmos periodicamente o potencial de impacto e probabilidade de ocorrência de tais riscos, considerando ainda os limites de risco que estamos dispostos a incorrer na busca por retorno e geração de valor. Os processos relacionados com nossa gestão de riscos de *compliance* encontram-se detalhados na Seção 5.4.

**(b) estruturas organizacionais envolvidas**

Atualmente, possuímos um Comitê de Auditoria estatutário que, nos termos de seu Regimento Interno, tem como principais atribuições:

- opinar sobre a contratação ou destituição dos auditores independentes da Companhia;
- avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;
- acompanhar as atividades da auditoria interna e da estrutura de controles internos da Companhia;
- avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;
- avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações com partes relacionadas; e
- possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

**(c) forma de supervisão da eficiência dos controles internos pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento**

Conforme informado na Seção 5.3(a) acima, o Comitê de Auditoria Estatutário é um órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração da Companhia, e de caráter permanente.

O Comitê de Auditoria elabora, anualmente, relatório resumido de suas atividades, que é divulgado pela Companhia, contemplando as reuniões realizadas e os principais assuntos discutidos, destacando as recomendações feitas ao Conselho de Administração da Companhia.

### 5.3 - Descrição Dos Controles Internos

(d) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado à Companhia pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Os auditores independentes concluíram o entendimento dos processos relacionados ao nosso sistema contábil e de controles internos em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente aos exercícios findo em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, com o objetivo de determinar a natureza, época e extensão da aplicação dos procedimentos de auditoria, e não para expressar uma opinião específica sobre esses controles internos. Como resultado dessa avaliação, foram feitas sugestões de melhoria dos nossos controles internos, de forma a aprimorar a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, principalmente relacionados a o processo de elaboração das demonstrações financeiras e utilização de sistemas para controle das informações produzidas. Nesse sentido, o relatório de recomendações e comentários à Administração do auditor independente indicou as seguintes deficiências significativas, em 30 de junho de 2020, 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 relacionadas a seguir:

#### 1. Divergência no critério de mensuração e reconhecimento das permutas físicas.

Foi identificado que a Companhia realizada a mensuração das permutas físicas com base no valor formalizado nos instrumentos particulares, não sendo, necessariamente, o valor justo da transação. Além disso, as permutas físicas não eram consideradas na mensuração dos estoques, nem mesmo consideradas no cálculo do percentual de unidades vendidas e na apropriação, impactando o resultado (receita e custo), de acordo com o percentual de evolução da obra. De acordo com a Orientação Técnica OCPC 01 – Entidades de Incorporação Imobiliária, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), quando há a permuta de terrenos, tendo como objeto a entrega de unidades imobiliárias a serem construídas, o valor do terreno adquirido pela entidade deve ser mensurado com base no valor de venda das unidades permutadas (valor justo), como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida ao adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação. A Companhia realinhou seus critérios e reprocessou seus custos e receitas e as inconsistências identificadas foram ajustadas pela Administração e impactaram os saldos dos estoques de unidades imobiliários (saldos iniciais), bem como os montantes de custo e receita reconhecidos e resultados registrados em lucros acumulados (PL) do exercício de 2016 para as seguintes investidas: Bela Vista Incorp. Imobiliária Ltda, Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda., CG258 Incorp. Imobiliária Ltda., Soledade Lajeado Part. Imob. Ltda. e Super Quadra J. Europa Inc. Imob. Ltda. Tal tratamento contábil está em desacordo com as normas contábeis vigentes para o segmento de incorporação imobiliária, que determinam que as permutas físicas sejam mensuradas pelo valor justo de forma consistente. Foi recomendado que a Companhia implemente uma política de reconhecimento e mensuração das unidades permutadas que esteja em consonância com as práticas contábeis aplicáveis ao segmento de incorporação imobiliária (com o objetivo de minimizar o risco de distorções relevantes nas demonstrações financeiras).

## 5.3 - Descrição Dos Controles Internos

### 2. Ausência de documentação formal de transações celebradas entre cotistas

Foi identificado, durante o semestre findo em 30 de junho e 2020 e exercícios de 2019, 2018 e 2017 que a Companhia e suas controladas realizaram operações de reduções de capital social, destinações de resultados, reconhecimento de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) no patrimônio líquido e distribuições de lucros (em alguns casos de forma desproporcional), sem que houvesse a devida deliberação formal (atas de reunião) entre os cotistas. Transações realizadas sem a devida formalização da anuênciam dos cotistas, poderá resultar em possíveis questionamentos e/ou reivindicações futuras, por parte dos cotistas/acionistas, por eventual complemento de lucros que deveriam ter sido distribuídos, principalmente pela ocorrência de distribuições realizadas de forma desproporcional. Assim, foi recomendado que a Companhia mantenha todas as deliberações decorrentes de reuniões em atas assinadas pelos membros presentes e formalizadas, conforme previsto na legislação vigente. Adicionalmente, recomendou-se que as transações de redução de capital social e distribuições desproporcionais de lucros ocorridas nos exercícios em análise, sejam reclassificadas para as rubricas de "Adiantamento devolução quota capital", refletindo os efeitos contábeis dessa reclassificação nos balanços patrimoniais da Companhia e suas respectivas investidas, até que sejam deliberados pelos cotistas. No que tange aos adiantamentos para futuro aumento de capital, reconhecidos no patrimônio líquido, foi recomendado que sejam reclassificados para o passivo não circulante.

### 3. Ausência de controles e monitoramento tempestivo das cláusulas restritivas.

Foi identificado que a Companhia e suas investidas não mantém monitoramento acurado e tempestivo sobre obrigações contratuais estabelecidas nos contratos de empréstimos e financiamentos. Em 30 de junho de 2020, a Companhia descumpriu determinadas cláusulas restritivas ("covenants") definidas nos contratos junto a instituições financeiras, que poderiam exigir o vencimento antecipado dos passivos vinculados à tais contratos, em decorrência das movimentações de reorganização societárias realizadas naquela data. Em agosto de 2020, a Administração obteve "waiver" junto às instituições financeiras, que declararam não haver vencimento antecipado das obrigações. Para atendimento ao requerido pelas normas contábeis, a Companhia reclassificou o montante de R\$ 4.751 mil, referente aos empréstimos, do passivo não circulante para o passivo circulante. Tal deficiência de não cumprimento de cláusulas restritivas incidentes sobre as operações de empréstimos, pode resultar na exigência do vencimento antecipado, não só do contrato que foi descumprido, como também dos demais contratos vigentes ("cross default"), podendo impactar de forma relevante nas necessidades de caixa de curto prazo Companhia. Foi recomendado que a Companhia implemente controles de monitoramento sobre as cláusulas restritivas dos contratos de empréstimos e financiamentos. Adicionalmente, em relação ao contrato em que foi identificado o descumprimento de cláusulas restritivas, os saldos em aberto em 30 de junho de 2020 foram reclassificados para o passivo circulante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## 5.3 - Descrição Dos Controles Internos

### 4. Ausência de controle sobre transações com partes relacionadas.

Foi identificado que a Companhia e suas investidas não possuem controles de monitoramento acurados e tempestivos sobre suas transações com partes relacionadas. Nos anos de 2019, 2018 e 2017, foram realizadas operações de mútuos passivos com suas partes relacionadas, para as quais não foram formalizados contratos de forma tempestiva. Tais transações de mútuos passivos analisadas nas investidas, que possuem contrato formalizado, não estão sujeitas aos encargos financeiros. Transações realizadas em desacordo com os interesses da Companhia e seus cotistas/acionistas minoritários, bem como o risco de não capturar todas as transações realizadas com partes relacionadas para divulgação nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Desta forma, recomendou-se que a Companhia implemente uma política de gestão e controles de monitoramento das transações com suas partes relacionadas. Adicionalmente, foi recomendado que as operações de mútuos, sejam ativos ou passivos, estejam suportados por contratos formalizados. Por fim, os auditores sugeriram que futuras operações com partes relacionadas sejam previamente analisadas pela Administração e, quando requerido, que sejam submetidas à apreciação dos Conselhos de Administração e/ou Fiscal de acordo com a determinação do Estatuto da Companhia.

### 5. Falta de controles sobre os processos de preparação das demonstrações financeiras

Foi verificado que a Companhia não possui um processo formal de elaboração das demonstrações financeiras, com controles que capturem dados e informações sobre o processo de fechamento e preparação relacionados ao tipo de relatório financeiro aplicável ao segmento em que está inserida. As demonstrações financeiras consolidadas eram preparadas em planilhas manuais (Excel) o que aumenta o risco na preparação das demonstrações financeiras e aumenta substancialmente o tempo de preparação e revisão dessas demonstrações financeiras. Não foram identificadas evidências de revisão e aprovação prévia das informações produzidas no processo de elaboração das demonstrações financeiras. Tal deficiência pode acarretar em informações contábeis incorretas e imprecisas, em desacordo com as exigências legais e normativas. Assim, foi recomendado que a Companhia implemente procedimentos de revisão e defina alçadas de aprovação das bases de preparação das informações financeiras, bem como submeta de forma tempestiva aos revisores.

### 6. Ausência de controle e monitoramento para a implementação de políticas contábeis significativas.

Foi identificado que a Companhia e suas investidas não possuem controles de monitoramento implementação de políticas contábeis. Várias políticas e normas contábeis vigentes e aplicáveis à Companhia não foram tempestivamente aplicadas, como exemplo a valorização dos terrenos permutados e das propriedades para investimento. Tal deficiência gera risco de distorções e falta de harmonização nas demonstrações financeiras da Companhia de acordo com as práticas contábeis vigentes. Foi recomendado que a Companhia implemente uma política de gestão e controles de monitoramento para implementação de políticas contábeis significativas, visando o tempestivo estudo, interpretação, identificação, mensuração, avaliação, registro, controle e evidenciação de fenômenos contábeis, visando proporcionar maior transparência aos usuários.

### 5.3 - Descrição Dos Controles Internos

- (e) comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Em relação a cada deficiência mencionada na alínea (d) acima, os nossos Diretores apresentam as seguintes considerações:

#### **1. Divergência no critério de mensuração e reconhecimento das permutas físicas.**

As permutas de terrenos haviam sido mensuradas ao seu valor de custo. Em consonância e após o apontamento da auditoria, as permutas foram reprocessadas, ajustadas ao valor justo e reconhecidas na proporcionalidade (%) das unidades vendidas, em atendimento ao respectivo normativo. Estamos desenvolvendo procedimentos internos para garantir que esse critério seja adotado de forma permanente e consistente nos atuais e futuros empreendimentos em conformidade com a práticas contábeis aplicáveis ao segmento de incorporação imobiliária.

#### **2. Ausência de documentação formal de transações celebradas entre cotistas**

Os adiantamentos para futuro aumento de capital foram reclassificados para o passivo não circulante. Estamos elaborando ações e procedimentos para corrigir, implantar e acompanhar a formalização de todas as transações celebradas com partes relacionadas. Essas ações incluem a implantação das políticas internas de governança aprovadas pelo Conselho de Administração, conforme descritas no item 16 deste Formulário de Referência

#### **3. Ausência de controles e monitoramento tempestivo das cláusulas restritivas.**

Para a transformação da Companhia em sociedade anônima a Administração procedeu com determinadas reorganizações societárias, as quais ocasionaram o direito de algumas instituições financeiras solicitarem o vencimento antecipado de determinados financiamentos vigentes. Acreditávamos que estas instituições não iriam exercer estes diretos, mas optamos por obter "waiver" junto às instituições financeiras onde estas declararam não haver vencimento antecipado dos saldos de empréstimos e financiamentos em aberto. Ainda assim, para atendimento ao requerido pelas normas contábeis, a Companhia reclassificou o montante de R\$ 4.751 mil, referente aos empréstimos, do passivo não circulante para o passivo circulante, os quais, em agosto de 2020, foram reclassificados novamente de acordo com seus vencimentos originais. Ademais, a Companhia está elaborando ações e procedimentos para identificar e monitorar as cláusulas restritivas dos contratos de empréstimos e financiamentos. Essas ações incluem a implantação das políticas internas de governança e gerenciamento de riscos aprovadas pelo Conselho de Administração.

## **5.3 - Descrição Dos Controles Internos**

### **4. Ausência de controle sobre transações com partes relacionadas**

A Companhia está elaborando procedimentos e ações para corrigir, implantar e acompanhar a formalização de todas as transações celebradas com partes relacionadas, bem como, os critérios de negociação dessas operações. Essas ações incluem a implantação da política de partes relacionadas aprovada pelo Conselho de Administração que estabelece as regras que devem ser observadas em nossas transações comerciais que envolvam partes relacionadas, bem como para administração de outras situações que envolvam possíveis conflitos de interesses.

### **5. Falta de controles sobre os processos de preparação das demonstrações financeiras**

O processo interno de contabilidade será inteiramente revisto, adequando funções, relatórios e sistemas, de modo a suprir as deficiências apontadas. Pretendemos implantar as melhorias necessárias em nossos sistemas para reduzir ao mínimo possível intervenções manuais na elaboração das Demonstrações Financeiras, incluído a implantação do Comitê de Auditoria. Adicionalmente, estamos trabalhando em novas ações de governança para as devidas revisões e aprovações das Demonstrações Financeiras, em linhas com as melhores práticas de governança.

### **6. Ausência de controle e monitoramento para a implementação de políticas contábeis significativas**

Estamos trabalhando em novas ações de governança para a implantação das políticas internas aprovadas pelo Conselho de Administração, as quais deverão suprir as deficiências apontadas, definindo, monitorando e divulgando todas as informações necessárias para proporcionar maior transparência aos usuários.

## 5.4 - Programa de Integridade

Possuímos um sistema de controles internos para monitorar nossos processos operacionais e financeiros, inclusive aqueles relacionados à gestão de riscos e de conformidade (*compliance*), que entendemos adequado ao nosso porte, riscos correspondentes e ao volume de nossas interações com entes públicos e agentes do governo.

Tal sistema de controles internos está em constante aperfeiçoamento e é composto por diversos princípios, procedimentos e práticas efetivamente implementadas, entre as quais destacam-se aquelas descritas em nosso código de ética e conduta (“Código de Conduta”).

a. **se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:**

i. ***os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas***

Temos como princípio a observância e o cumprimento das leis que afetam nossas atividades, fomentar a transparência de nossas atividades, proteger nosso patrimônio físico e intelectual e manter boas práticas de governança corporativa.

Buscando desenvolver e aprofundar tais princípios, em 7 de agosto de 2020 aprovamos nosso Código de Conduta pelo Conselho de Administração, que veda qualquer ato que possa se caracterizar como suborno, propina, empréstimo ou tratamento preferencial de clientes e parceiros em troca de uma relação existente ou futura com nossa Companhia.

O Código de Conduta dispõe que nenhum colaborador deve pagar, prometer, receber ou autorizar, direta ou indiretamente, qualquer forma de suborno, com o objetivo de obter ou prover vantagem indevida em qualquer situação, a qualquer funcionário de governo e/ou ao setor privado, em qualquer transação de negócios, em qualquer país. Respeitamos o direito de nossos colaboradores de participarem do processo político, porém, é vedado realizar, em nosso nome, qualquer contribuição política em valor, bens ou serviços. Nenhum colaborador deve prometer, oferecer ou contribuir com fundos corporativos ou quaisquer outros ativos empresariais para fins políticos sem prévia aprovação formal, por escrito, pelo Departamento de Auditoria Interna.

Entre os mecanismos existentes para garantir a aplicação e efetividade do Código de Conduta, mantemos registros comerciais, contas, livros e contratos para nos certificarmos que refletem corretamente a natureza das transações e dos pagamentos.

No momento da contratação, os colaboradores assinam Termo de Responsabilidade e Compromisso de Adesão, que se encontra anexo ao Código de Conduta, por meio do qual declararam terem recebido, lido e entendido o Código de Conduta, bem como participar de treinamentos periódicos a respeito das principais práticas a serem observadas por todos.

Nossos riscos são reavaliados e nossas políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas constantemente, de modo que nossa administração pode implementar mudanças e aperfeiçoamentos sempre que entender conveniente.

## 5.4 - Programa de Integridade

Por fim, junto com a aprovação de nosso Código de Conduta, nós aperfeiçoamos também nosso canal de denúncias, conforme descrito na Seção 5.4.iii(b) deste Formulário de Referência.

*ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes*

Possuímos uma área de Auditoria Interna, cujas atividades são reportadas ao Conselho de Administração e é responsável pelo monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade.

Entendemos que nossos mecanismos e procedimentos internos de integridade são eficientes e adequados ao nosso porte, riscos correspondentes e ao volume de nossas interações com entes públicos e agentes de governo.

*iii. se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:*

Na data deste Formulário de Referência, possuímos um Código de Conduta, formalmente aprovado em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 7 de agosto de 2020.

• *se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados*

Os princípios e diretrizes do Código de Conduta são aplicáveis a todos os conselheiros, diretores e outros colaboradores (sejam eles próprios, terceiros, estagiários ou temporários independente do seu cargo ou posição).

• *se, e com que frequência, os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema*

A Companhia propicia treinamentos periódicos a todos seus colaboradores, por meios físicos ou virtuais, a respeito das principais práticas a serem observadas por todos e a necessidade de cumprimento do disposto no Código de Conduta.

• *as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas*

As ações disciplinares para as situações incompatíveis com o Código de Conduta, nossas políticas e/ou legislação e regulamentação aplicáveis, são classificadas de acordo com seu grau de gravidade, podendo acarretar advertência verbal, advertência escrita, suspensão, desligamento ou demissão por justa causa, conforme previsto na legislação e nos regulamentos, normas, códigos, regimentos e procedimentos internos que regulam as atividades da Companhia. Essas ações estão sujeitas a ações disciplinares, independentemente do nível hierárquico do colaborador, e das sanções previstas na legislação pertinente.

Caso as violações praticadas configurem crime, as autoridades competentes são comunicadas, sem prejuízo das demais previsões acima descritas.

## 5.4 - Programa de Integridade

O Conselho de Ética deliberará, periodicamente, sobre a aplicação das sanções.

- **órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

O Código de Conduta foi formalmente aprovado em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 7 de agosto de 2020, e pode ser consultado no nosso website <https://www.cfl.com.br/ri>.

- b. **se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:**

Possuímos canal para acolher denúncias caso haja suspeita de uma possível violação a uma lei, a um regulamento ou a um padrão ético da Companhia (<https://www.cfl.com.br/ri>).

- **se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros**

O canal de denúncias é interno, sendo endereçadas as denúncias em caráter confidencial, imparcial e isento, podendo ser endereçadas de forma anônima.

- **se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados**

O acesso ao canal de denúncias é gratuito e pode ser utilizado tanto por nossos colaboradores quanto por fornecedores, parceiros, prestadores de serviço e representantes comerciais, através do e-mail: compliance@cfl.com.br

- **se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé**

O Código de Conduta estabelece que todas as denúncias realizadas por meio do canal adequado possuem garantia de sua confidencialidade e anonimato buscando garantir que não haverá retaliação ao colaborador que realizar a denúncia.

- **órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias**

Eventuais investigações a respeito de denúncias apresentadas e de potenciais irregularidades ou violações ao Código de Conduta são realizadas pelo Conselho de Ética.

- c. **se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas**

A Companhia adota procedimentos que visam a identificação de vulnerabilidade e de risco de práticas irregulares em processos de fusão, aquisição e reestruturações, como, por exemplo, a condução de *due diligence* jurídica, fiscal e contábil com o apoio de consultores especializados.

- d. **caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido**

Conforme detalhado na presente Seção 5, possuímos regras, políticas, procedimentos e práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública que entendemos adequadas ao nosso porte, riscos correspondentes e ao volume de nossas interações com entes públicos e agentes do governo.

## **5.5 - Alterações significativas**

Nosso Conselho de Administração aprovou nossa Política de Gerenciamento de Riscos e o Código de Conduta, conforme detalhados nesta seção 5, em 7 de agosto de 2020.

Em relação ao último exercício social, não houve alterações significativas nos principais riscos a que estamos expostos, tampouco há, atualmente, expectativas com relação à redução ou ao aumento relevante na exposição aos principais riscos descritos na Seção 4 deste Formulário de Referência, exceto pelos riscos relacionados a pandemia da COVID-19 descritos na Seção 4.

## **5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos**

Não há outras informações que entendemos relevantes em relação a esta seção 5 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

**6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm**

<b>Data de Constituição do Emissor</b>	20/06/2006
<b>Forma de Constituição do Emissor</b>	Constituição sob a forma de sociedade limitada
<b>País de Constituição</b>	Brasil
<b>Prazo de Duração</b>	Prazo de Duração Indeterminado
<b>Data de Registro CVM</b>	Registro Sendo Requerido

### 6.3 - Breve Histórico

A Companhia foi fundada em Porto Alegre em 1993 pela família Corrêa, que atua no mercado de incorporação e construção civil desde a década de 1960. Originalmente concentrada em Porto Alegre, a Companhia ingressou no mercado catarinense em 2003, com seu primeiro empreendimento em Florianópolis. Em 2006 Luciano Bocorny Corrêa e Fabiano Bocorny Corrêa constituíram a Companhia sob a denominação FAL – Participações Imobiliárias Ltda., sendo que a sociedade tinha por objeto social a aquisição de imóveis para futuro desenvolvimento, implementação, incorporação, construção e comercialização de edifícios residenciais e/ou comerciais.

Em março de 2007 a denominação da Companhia mudou para CFL – Participações e Incorporações Ltda, com a entrada de nova sócia NSPB – Negócios e Empreendimentos Ltda. Em setembro de 2009, o objeto social foi ampliado para prever a compra e venda de índices construtivos e de imóveis, locação, desmembramento, loteamento de terrenos e condomínios fechados.

Em 2012 a Companhia incorporou seu primeiro empreendimento em Caxias do Sul. A Companhia atua no segmento de alta renda, tendo desenvolvido empreendimentos residenciais, comerciais e multiuso em locais nobres de Porto Alegre, Florianópolis e Caxias do Sul desde sua fundação.

Nosso Diretor Presidente, Luciano Bocorny Corrêa, trabalha na Companhia desde a sua fundação, e assumiu sua posição como CEO em 2007. Possuímos controle definido e uma administração profissional, com amplo *track record* no setor imobiliário.

Acreditamos estar em uma posição diferenciada no mercado de alta renda no sul do Brasil, por diversos motivos. Em primeiro lugar, fomos um dos primeiros entrantes no mercado de Porto Alegre e Florianópolis, em um momento de desenvolvimento dessas cidades, o que nos proporciona um grande conhecimento dessas praças e suas peculiaridades. Além disso, temos buscado e mantido parcerias com importantes grupos empresariais gaúchos e catarinenses, nos dando acesso a terrenos e oportunidades atraentes em nossos locais de atuação. Acreditamos que nossa atuação no sul do Brasil nos coloca em posição de destaque em relação aos nossos concorrentes no segmento de alta renda nessa região.

Entre nossos principais empreendimentos residenciais, encontram-se no bairro de Jurerê Internacional, em Florianópolis, os conjuntos Al Mare, Quay e Jay. Em Porto Alegre, desenvolvemos, entre outros, os empreendimentos Las Piedras e o Complexo Superquadra – sendo esse o maior empreendimento de luxo da capital gaúcha.

O pico de lançamentos da Companhia ocorreu nos anos de 2012 e 2013, com, aproximadamente, 94.832m<sup>2</sup> de área privativa em 2012 e 58.118,51m<sup>2</sup> de área privativa em 2013. O preço médio por m<sup>2</sup> praticado no ano de 2020 pela Companhia foi de aproximadamente R\$ 12.442,00/m<sup>2</sup>. No segmento comercial, desenvolvemos os empreendimentos Capital Tower e Platinum Tower, em Porto Alegre, a W Tower, em Caxias do Sul, e o SC401 Square, em Florianópolis. O SC401 Square é, desde seu lançamento, em 2012, o maior empreendimento multiuso comercial do sul do Brasil. Em 2012, participamos do lançamento do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 (FISC11), que controla esse empreendimento.

Atuamos de maneira verticalizada, gerindo todas as etapas de nossos empreendimentos imobiliários, desde a prospecção de terrenos (sendo que aproximadamente 2/3 do nosso *landbank* é adquirido diretamente pela Companhia), passando pelo desenvolvimento e construção dos projetos (que é realizada integralmente pela equipe de engenharia da Companhia) e chegando à etapa de vendas (70% realizadas por equipe interna) e a entrega e assistência técnica de nossos empreendimentos. Valorizamos, em nossos projetos, engenharia e arquitetura de ponta, trabalhando com os principais

### 6.3 - Breve Histórico

escritórios de arquitetura do Brasil e trazendo escritórios de destaque internacional para nossos empreendimentos na região Sul.

Chegamos ao fim de 2019 com um total de 56 empreendimentos entregues, totalizando 1.300.000 m<sup>2</sup> de área construída.

Em 15 de junho de 2020 foi realizada a 10ª alteração de nosso contrato social, por meio da qual foi aprovada, dentre outros atos, a retirada do sócio Fabiano Bocorny Correa (“Fabiano”), mediante dissolução parcial da Companhia e devolução de haveres. Com a sua retirada, a totalidade das 3.144.078 cotas detidas pelo sócio retirante foram canceladas, com a consequente redução do capital social no valor de R\$ 3.144. Em 30 de junho de 2020 foi realizada a 7ª alteração de contrato social da CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda., por meio da qual a Companhia entregou para Fabiano 3.307.500 cotas da CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda. de sua titularidade, em decorrência da retirada de Fabiano da Companhia. Em 30 de julho de 2020 foi realizada a 1ª alteração de contrato social da AGC2 Participações Ltda., por meio da qual a Companhia entregou para Fabiano as 626.182 cotas da AGC2 Participações Ltda. de sua titularidade, em decorrência da retirada de Fabiano da Companhia.

Em 22 de junho de 2020 foi aprovado um aumento de capital social de R\$ 17.063, subscrito e integralizado pelo sócio controlador, sendo (i) a quantia de R\$ 5.876 integralizada mediante a utilização da totalidade dos créditos de adiantamento para futuro aumento de capital; (ii) o valor de R\$ 86.965 integralizado mediante a transferência de 86.965 cotas de emissão da sociedade PAF - Assessoria Imobiliária Ltda.; (iii) o valor de R\$ 10.591 integralizado mediante a transferência de 10.591.151 cotas de emissão da sociedade Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.; (iv) o valor de R\$ 385 integralizado mediante a transferência de 2.000 de cotas de emissão da Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.; e (v) o valor de R\$ 124 integralizado mediante a transferência de 124.118 cotas de emissão da RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda.

Em decorrência da transferência das participações societárias, conferidas em virtude do aumento de capital social realizado pelo sócio controlador, a totalidade das participações societárias detidas pelo sócio controlador nas sociedades PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. foi transferida à Companhia, que passou a deter participações correspondente a 50%, 25%, 20% e 50%, respectivamente, do capital social total das referidas sociedades.

Na mesma data, foi aprovada a transformação de tipo jurídico da Companhia, de sociedade limitada para sociedade anônima, passando a ser denominada CFL INC PAR S.A.

Em 30 de junho de 2020 a Companhia aprovou um aporte de aumento do capital em R\$ 69.843, subscrito e integralizado pelo acionista da Companhia, LBC Investimentos e Participações – EIRELI, dos quais (i) R\$ 10.832 destinados à conta de capital social e (ii) R\$ 59.011 destinados à conta de reserva de capital, totalmente subscrito e integralizado da seguinte forma: (a) o valor de R\$ 28.983 integralizado em moeda corrente nacional, (b) o valor de R\$ 4.819 integralizado mediante a transferência de participações e direitos detidos na sociedade em conta de participação denominada Marechal Andrea; (c) o valor de R\$ 1.303 integralizado mediante a transferência de participações e direitos detidos na sociedade em conta de participação denominada SCP Square Garden; (d) o valor de R\$ 9.383 integralizado mediante a transferência de 9.520.000 cotas de emissão da sociedade Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.; (e) o valor de R\$ 5.337 integralizado mediante

### 6.3 - Breve Histórico

a transferência de 5.295.575 cotas de emissão da sociedade Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.; (f) o valor de R\$ 20.017 integralizado mediante a transferência de 4.093.071 cotas de emissão da sociedade Rjpar Administração e Participações Ltda.

Em decorrência da transferência das participações societárias, conferidas em virtude do aumento de capital social realizado pela acionista da Companhia, LBC Investimentos e Participações – EIRELI, a totalidade das participações societárias por ela detida nas sociedades Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. e Rjpar Administração e Participações Ltda. foi transferida à Companhia, que passou a deter participações correspondente a 100%, 37,50% e 100%, respectivamente, do capital social total das referidas sociedades. Ainda, a Companhia passou a deter participação correspondente a 100% na sociedade em conta de participação denominada Marechal Andrea e 25% na sociedade em conta de participação denominada SCP Square Garden.

As operações supracitadas foram realizadas com empresas em que a Companhia já detinha o controle ou o controle em comum (através da Holding LBC Investimentos e Participações – EIRELI ou da pessoa física do sócio controlador Luciano Bocorny Correa), exceto pela SCP Square Garden, onde a Companhia figura como sócia participante.

Na mesma data, a Companhia retirou-se das sociedades CG 700 Incorporação, Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda. (“CG 700”) e CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda. (“CG 258”). A Companhia retirou-se da CG 700 cedendo e transferindo a totalidade da sua participação, mediante distribuição de dividendos in natura, no montante de R\$ 13.008, para o sócio Luciano Bocorny Correa. A Companhia retirou-se da CG 258 mediante dissolução parcial e devolução de haveres recebendo, em contrapartida a sua retirada, determinados direitos e bens imóveis no valor de R\$ 4.273. Anteriormente à sua retirada da CG 258, a Companhia integralizou, em aumento de capital social na CG 258, o valor de R\$ 2.745, sendo R\$ 2.680 em moeda corrente nacional, mediante a emissão de uma nota promissória pro soluto, de mesmo valor, quitada em 11 de agosto de 2020, e R\$ 65 mediante a utilização de créditos de adiantamento para futuro aumento de capital social detidos pela Companhia na CG 258.

Ainda em 30 de junho de 2020 a Companhia celebrou contrato com as Afiliadas sob controle comum CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. e RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., estabelecendo, de forma irrevogável e irretratável, a transferência à Companhia de funcionários e contratos destas empresas, a fim de que a Companhia passe a realizar as atividades de gestão e administração de obras e empreendimentos anteriormente realizadas por estas.

Em agosto de 2020, a LBC Investimentos e Participações – EIRELI transferiu as ações de emissão da Companhia de sua titularidade para (i) FEJPAR Administração e Participações Ltda, (ii) Luís Augusto Schiavon Lemos, (iii) Iolanda Schiavon Lemos, (iv) Luciana Schiavon Lemos, (v) Marcelo Schiavon, (vi) Richard Chagas Gerdau Johannpeter; (vii) Sandro Zílio.

## **6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial**

Até a data de apresentação deste Formulário de Referência, não houve pedido de falência, de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia fundado em valor relevante.

## **6.6 - Outras Informações Relevantes**

Não há outras informações que entendemos relevantes em relação a esta seção 6 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

### Visão Geral

Somos uma incorporadora baseada na Região Sul com foco nos segmentos de média alta e alta renda. Com 27 anos de história, somos reconhecidos pelo alto valor agregado e pela rentabilidade dos nossos projetos, que entregaram Margem Bruta média acima de 34% entre 2014 e 2019. No mesmo período, produzimos 380 mil m<sup>2</sup> em volume construtivo com 14 projetos de obras simultâneas, entregando R\$ 1.8 bilhões de Valor Geral de Vendas<sup>1</sup> ("VGV") em mais de 1.300 unidades, apresentando um índice de distrato sobre as vendas brutas do período de 4,7%. Possuímos um *landbank* com VGV potencial de R\$ 2,65 bilhões concentrado em Porto Alegre, Florianópolis e Caxias do Sul, centros econômicos estratégicos na Região Sul.

A Companhia foi fundada em Porto Alegre no ano de 1993, pelo engenheiro civil Péricles Pretto Corrêa e seu filho, Luciano Bocorny Corrêa. Somos uma empresa familiar com mais de 50 anos de experiência no setor, com foco na rentabilidade e na maximização dos resultados aos nossos acionistas, acreditamos ser reconhecidos por nossa solidez e entrega de resultados ao longo destes anos de atuação. Para tanto, implementamos uma gestão profissional, sendo Luciano Bocorny Corrêa, nosso CEO, o único membro da família a trabalhar na Companhia. Acreditamos que a nossa performance esteja atrelada à experiência e proximidade da gestão liderada por nosso CEO, juntamente com uma equipe de *management*, composta por executivos experientes e alinhados com as metas de crescimento da Companhia atreladas a bônus de longo prazo e ao ciclo do negócio. Possuímos uma equipe de funcionários qualificada para planejar, projetar, construir e vender os empreendimentos de forma única.

Na linha do tempo abaixo indicamos os nossos principais marcos desde a nossa fundação:



**Fonte: Companhia**

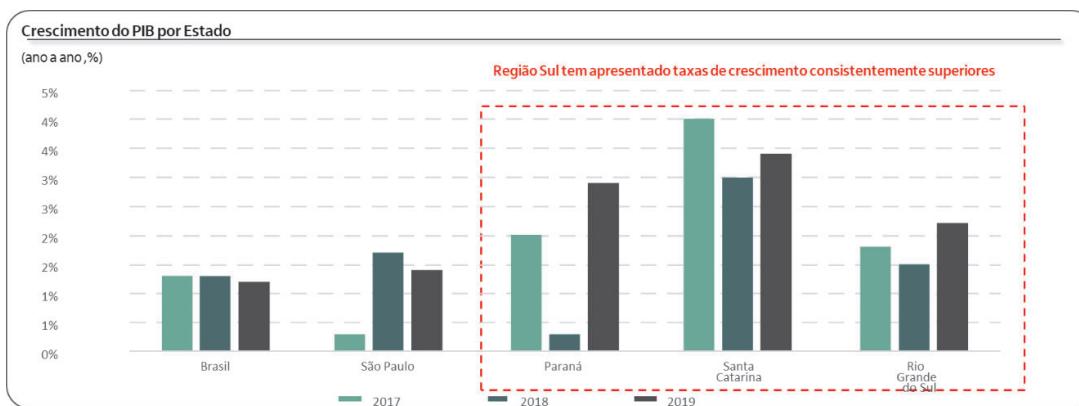
<sup>1</sup> Valor Geral de Vendas. Corresponde ao Valor total obtido ou que poderá ser obtido com a venda da totalidade das unidades lançadas de um empreendimento imobiliário a um preço de lançamento pré-determinado. Dessa forma, o VGV é, portanto, uma estimativa e não pode ser atingido ou ultrapassado, podendo diferir significativamente do valor das vendas reais contratadas (que corresponde ao total de vendas estabelecido em todos os contratos de venda de unidades durante um determinado período, incluindo unidades lançadas), sendo que a quantidade de unidades totais vendidas pode ser diferente da quantidade de unidades lançadas e/ ou o preço de venda contratado por unidade pode ser diferente do preço de lançamento.

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

### Mercado de Atuação

Atuamos no setor de incorporação e construção de imóveis residenciais, comerciais e de multiuso, com foco no desenvolvimento de empreendimentos de alto valor agregado para o público alvo de média alta e alta renda nas cidades de Porto Alegre, Florianópolis, Caxias do Sul. Pretendemos expandir nossa área de atuação para Curitiba, estamos estudando e evoluindo em um memorando de entendimentos com um parceiro local e experiente. Desde os primeiros anos, já atuávamos nas regiões consideradas de alto padrão em Porto Alegre, incorporando e construindo empreendimentos com perfis diferenciados e agregando tendências novas ao nosso mercado de atuação.

A Região Sul é a 2<sup>a</sup><sup>2</sup> mais rica do país, com as menores taxas de desemprego<sup>3</sup>, com renda per capita 20% acima da média nacional<sup>4</sup> e com histórico de crescimento do PIB superior<sup>5</sup> à média nacional. No último triênio, ou seja, nos anos de 2017, 2018 e 2019 o PIB da Região Sul cresceu 6,86%<sup>6</sup>, o dobro do que o Estado de São Paulo no mesmo período, que cresceu 3,43%.



Temos estrutura e capacidade instalada em todas as praças de atuação, promovendo a prospecção de terrenos e interagindo com o mercado no sentido de identificar as melhores oportunidades de aquisição de áreas para futura incorporação. Nós detemos nessas praças, além dos gestores de prospecção, times de venda, construção, incorporação, projetos, licenciamento e marketing.

O mercado imobiliário de Porto Alegre e Florianópolis é formado majoritariamente por pequenas incorporadoras com baixo nível de capitalização. Nós enxergamos essa fragmentação como uma grande oportunidade para um *player* com acesso ao mercado de capitais, com foco exclusivo de atuação nas capitais da Região Sul do Brasil.

Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e capital. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação e (iii) na busca de compradores em potencial.

<sup>2</sup> Conforme pesquisa da Consultoria Tendências de junho 2020

<sup>3</sup> De acordo com pesquisa da Consultoria Tendências de junho 2020

<sup>4</sup> Segundo pesquisa da Consultoria Tendências de junho 2020

<sup>5</sup> Segundo pesquisa da Consultoria Tendências de junho 2020

<sup>6</sup> Conforme divulgação na pesquisa da Consultoria Tendências de junho 2020

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Nosso posicionamento atual nos diferencia das nossas concorrentes listadas, por não estarmos posicionados na região sudeste, concentrando nossas operações em 2 capitais da Região Sul, onde não só não estamos competindo com outras incorporadoras capitalizadas, como também possuímos longa experiência de atuação nos segmentos de média alta e alta renda para essas regiões. Neste sentido, acreditamos ser os pioneiros na Região Sul no desenvolvimento de empreendimentos com o conceito de mansões suspensas, traduzidos em projetos de empreendimentos como o Al Mare e o Las Piedras, bem como empreendimentos residenciais com pé direito duplo no living e sacada, como o Lumière, o Ampiezza e o Mirador.

Temos também *know how* para o desenvolvimento de grandes projetos, com produtos imobiliários complementares em um mesmo endereço, conforme demonstrado abaixo, em Florianópolis, no Bairro de Jurerê Internacional, com o Al Mare, o Quay, o Vitra e o Jay consolidando nossa capacidade de realizar grandes projetos de alto valor agregado, com mix de produtos, concentração de canteiros de obras na mesma localidade e esforços de marketing e vendas concentrados, gerando ganho de escala e complementariedade de produtos.



Al Mare (Jurerê Internacional - Florianópolis)



Quay (Jurerê Internacional - Florianópolis)



Jay (Jurerê Internacional - Florianópolis)

### Fonte: Companhia

Desenvolvemos também empreendimentos comerciais e corporativos, como o complexo SC 401 Square Corporate, que foi criado para atender a demanda de empresas de tecnologia e startups de Florianópolis na região conhecida como polo da inovação na cidade. Para o empreendimento, fizemos pesquisas de projetos nacionais, dentro do eixo Rio de Janeiro-São Paulo, e internacionais, em uma missão ao Vale do Silício, identificando o ambiente de trabalho desse tipo de empresa. O projeto possui mais de 108.000 m<sup>2</sup> de área construída e mais de 1.100 vagas de estacionamento.



SC 401 (Florianópolis)



SC 401 | Praça Central | Telhado Verde



SC 401 | Espelho D'Água

### Fonte: Companhia

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

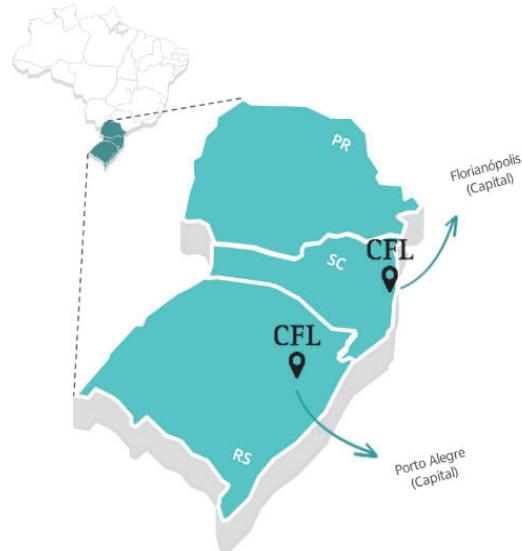
Valorizamos a inovação e buscamos trazer novas tendências para os mercados onde atuamos, por meio de conceitos novos e assinaturas nos projetos.



Fonte: Companhia

Em 2003, Luciano Bocorny Corrêa assumiu o desafio de fazer nossa expansão geográfica e realizamos nosso primeiro projeto em Florianópolis, o que se comprovou um movimento bem-sucedido, tendo em vista que 17 anos depois, obtemos uma posição de destaque e relevância neste mercado.

No ano de 2012, passamos a atuar na cidade de Caxias do Sul, forte polo econômico da Serra Gaúcha.

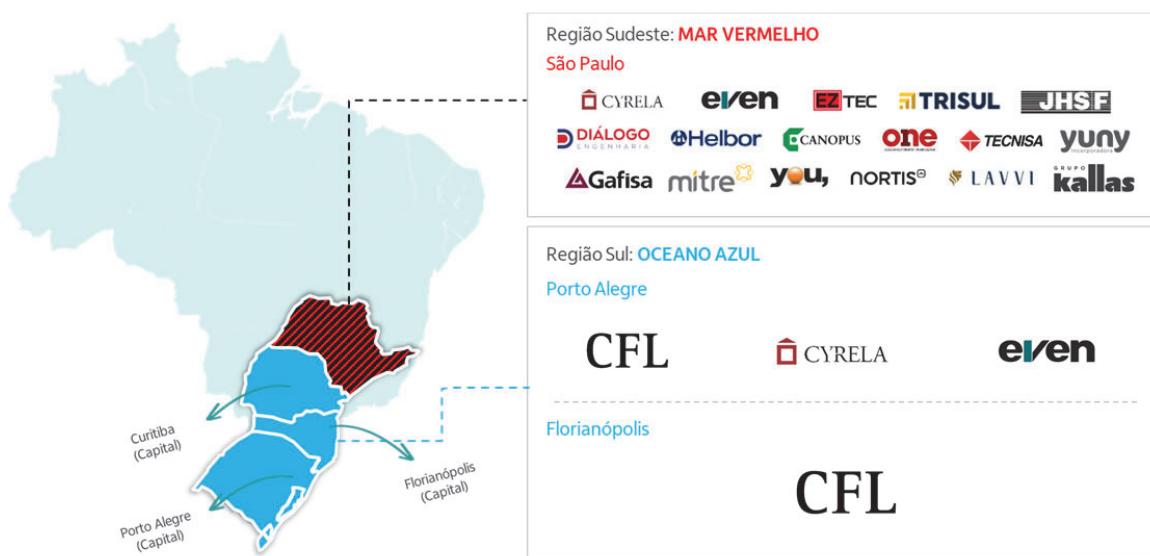


Fonte: Companhia

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Nossa experiência nos coloca em posição privilegiada para operar no Sul do país, onde regionalismo é um ponto importante. No último ciclo de desenvolvimento do setor (entre 2007 a 2017) muitos players da região cessaram suas operações. Tanto em Florianópolis, quanto em Porto Alegre e Curitiba, alguns players nacionais deixaram de atuar neste mercado, após fracasso em suas operações. Além disso, algumas incorporadoras locais, não conseguiram se recuperar após o ciclo de baixa demanda no mercado imobiliário, experimentado entre os anos de 2015 e 2017. Desta forma, hoje poucos nomes significativos estão presentes na região. Com isso, acreditamos que há uma grande oportunidade de nos consolidarmos em um mercado com muito potencial e pouco explorado atualmente.

Abaixo mostramos a diferença da concentração de *players* com ações listadas na B3, no mercado de São Paulo *versus* o Sul do país.

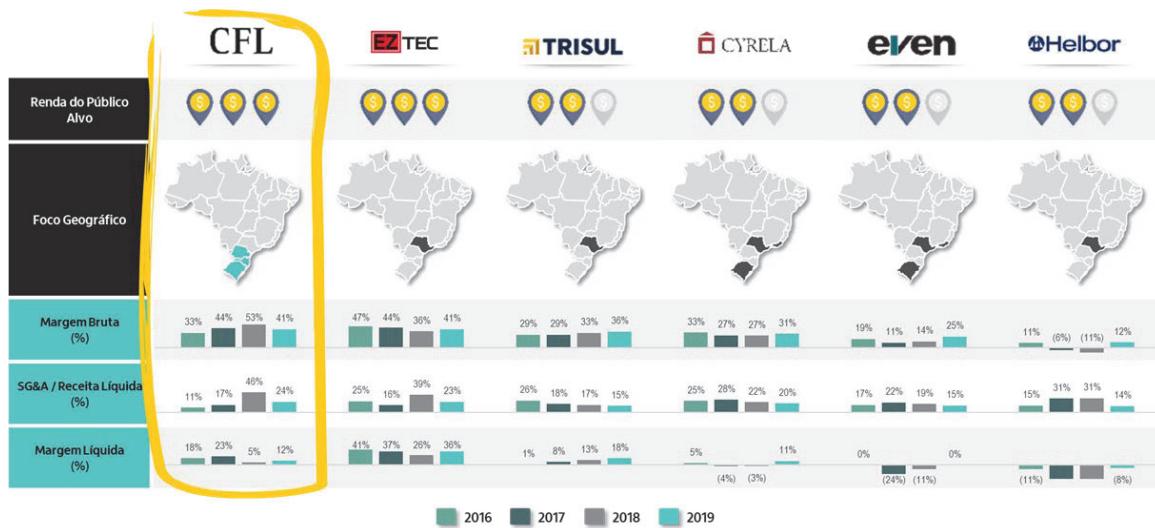


### Fonte: Companhias

Nesse sentido, acreditamos que podemos continuar nos beneficiando da relevante parcela de alta renda na população, das perspectivas macroeconômicas superiores da Região Sul em comparação ao restante do país e de estarmos em uma região com baixa competitividade, quando comparado à Região Sudeste.

Dada a menor competitividade e nossa expertise e experiência na região, conseguimos alcançar indicadores que nos diferenciam de *players* com ações negociadas na B3, conforme indicado na imagem abaixo.

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

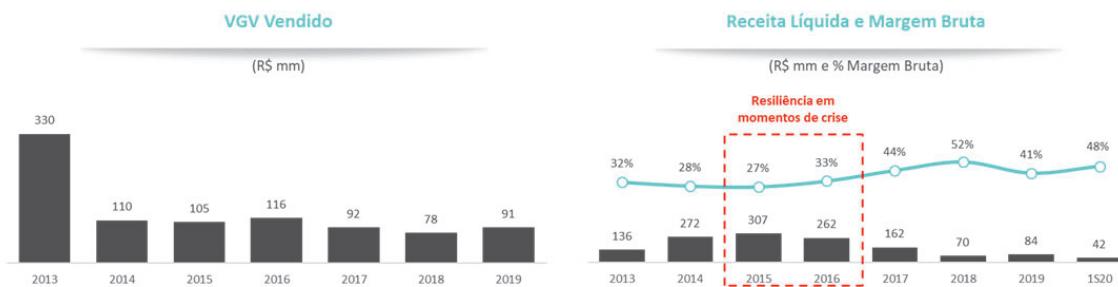


Fonte: Informações públicas divulgadas pelas companhias mencionadas acima

### Modelo de Negócio

Nossa operação é verticalizada, com todas as etapas desde a originação, incorporação, construção e vendas sob o nosso controle, todos os nossos setores estão fortemente interligados, o que acreditamos ser essencial para manutenção da nossa assertividade nos produtos lançados e das margens em níveis que nós consideramos saudáveis em nosso segmento de atuação.

Procuramos lançar produtos de forma a extrair margens brutas que remunerem adequadamente os riscos de investimentos no negócio de incorporação imobiliária. Entendemos que possuímos um *landbank* que nos permite obter margens em linha com nossa série histórica de 2014 a 2019. Desta forma, avaliamos sempre a demanda de mercado para definir o melhor momento de lançamento. Com a crise no setor imobiliário dos últimos anos, optamos por não lançar produtos entre 2018 e 2019, mantendo o foco na comercialização de unidades em estoque, o que colaborou com a manutenção de nossas margens em patamares elevados (margem bruta acima de 40% nos últimos 3 anos) e a formação de um *landbank* qualificado para um melhor momento e ambiente de mercado.



## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Apresentamos 5,4% de redução na comparação entre o custo previsto em orçamento e o valor efetivamente realizado das obras entregues no exercício de 2020. Dessa forma, acreditamos possuir alta capacidade de execução e entrega e que nossos clientes tem a percepção de valor dos nossos projetos. Da nossa base de clientes atual, 20% já adquiriu ao menos um imóvel da Companhia anteriormente.

Em uma estratégia de diversificação e oportunidade de novos negócios em 2012 realizamos a 1ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 (“FISC11”), listado na CVM e na B3. Este fundo imobiliário de desenvolvimento foi concebido para o Square Corporate SC 401 com 108.000 m<sup>2</sup> de área construída.

Para mais informações sobre o FISC11 acessar as informações públicas do FISC:

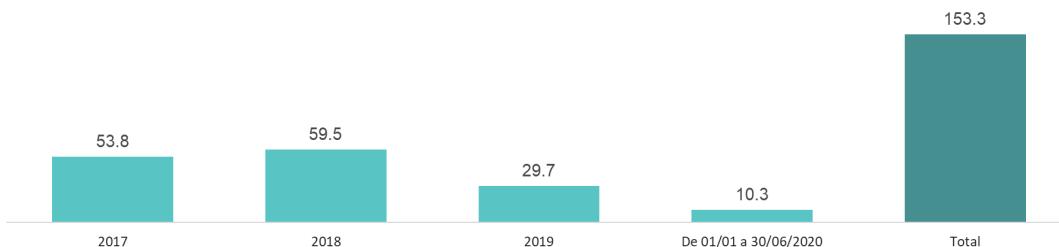
- <http://bvmf.bmfbovespa.com.br/Fundos>Listados/FundosListadosDetalhe.aspx?Sigla=FISC&tipoFundo=Imobiliario&aba=abaPrincipal&idioma=pt-br>
- <https://fiis.com.br/fisc11/>
- <https://www.clubefii.com.br/fiis/FISC11>

Adotamos como estratégia a permuta física, que favorece a nossa estrutura de capital. Outro diferencial é a resiliência do nosso segmento de atuação somado a geração de caixa no fluxo de obra proporcionado pelo nosso perfil de clientes. Em nossos empreendimentos lançados nos últimos 7 anos, mais de 65% do fluxo de desembolso da obra foi suportado pelo pagamento das parcelas de clientes até a entrega das chaves.

Receita de Clientes



Nosso modelo é lucrativo, e assim como os nossos produtos, temos o mesmo cuidado em gerar valor elevado para nossos acionistas. Nos últimos três anos, nossos projetos distribuíram dividendos e devolveram capital equivalente a R\$153 milhões, aproximadamente R\$44 milhões por ano, conforme demonstrado nos resultados abaixo.



**Fonte: Companhia**

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

### Informações Financeiras e Operacionais

Apresentamos abaixo os nossos principais indicadores financeiros e operacionais para os períodos indicados. Para informações mais detalhadas sobre nossas informações financeiras, ver item 10.9 deste Formulário de Referência e as Demonstrações Financeiras Combinadas e respectivas Notas Explicativas para os períodos indicados.

R\$ milhões (exceto %)	Para o exercício social encerrado em						Para o Período de seis meses encerrado em 30/06/2020	Acumulado 2014 a 30/6/2020
	2014	2015	2016	2017	2018	2019		
<b>Receita operacional líquida</b>	271,9	307,4	262,2	161,5	66,7	84,0	42,0	1.196
Margem Bruta	28,1%	27,2%	33,1%	43,7%	53,2%	41,1%	48,0%	34,1%
Despesas Gerais e Adm	-22,6	-32,4	-28,4	-27,2	-30,7	-19,7	-8,5	-169,6
% Receita	-8,3%	-10,6%	-10,8%	-16,8%	-46,1%	-23,5%	-20,2%	-14,2%
Lucro Líquido	52,2	62,0	46,0	36,4	3,1	9,7	11,3	220,6
<i>Margem Líquida</i>	19,2%	20,2%	17,5%	22,5%	4,6%	11,6%	26,8%	18,4%
Patrimônio Líquido	112,7	152,8	162,2	136,5	143,0	147,3	199,0	
Caixa (Dívida) Líquido	19,4	-9,7	-32,5	-14,4	-4,0	-8,1	15,5	
% Patrimônio Líquido	17,2%	-6,4%	-20,0%	-10,6%	-2,8%	-5,5%	7,8%	

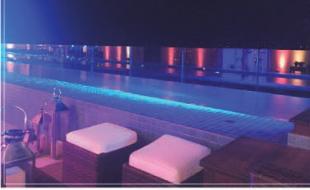
### Casos de Sucesso Selecionados

#### LAS PIEDRAS

"Em todas as coisas da natureza existe algo de maravilhoso."  
— Aristóteles



**PERFORMANCE**  
100% vendido  
**VGV**  
R\$160 mm  
**ÁREA PRIVATIVA**  
12,473 m<sup>2</sup>  
**TIR**  
23,4% aa  
**MARGEM LÍQUIDA**  
14,1%

**APARTAMENTOS COM**  
410M<sup>2</sup> A 744M<sup>2</sup> DE ÁREA  
PRIVATIVA

**VARANDA AMPLA COM**  
MAIS DE 100M<sup>2</sup> COM  
PISCINA

**PÉ DIREITO DE 3M**

**3-4 SUITES**

**TOILET**

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

### COMPLEXO SUPERQUADRA

**MONJARDINO**

6 UNIDADES EXCLUSIVAS, 1 UNIDADE POR ANDAR

---

4 SUITES COM 752M<sup>2</sup>

---

**MIRADOR**

PÉ DIREITO DUPLO E PISCINAS EM TODOS OS ANDARES

---

3 A 4 SUITES E 230M<sup>2</sup> A 315M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA

---

**MURANO**

LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA E INFRAESTRUTURA TOTAL DE LAZER

---

3 A 4 SUITES E 290M<sup>2</sup> A 335M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA

---

**AL MARE**

12 MANSÕES SUSPENSAS DE ATÉ 754M<sup>2</sup>







### AL MARE, QUAY, JAY

Jurerê Internacional: uma praia internacional em uma ilha paradisíaca

**AL MARE**

PISCINA INFINITA EM TODO OS APARTAMENTOS

---

**QUAY**

79 UNIDADES ENTRE 107M<sup>2</sup> E 466M<sup>2</sup>

---

BAR, PISCINA E BISTRO, FITNESS E SPA

---

**JAY**

O PRIMEIRO HOME DESIGN DE LUXO NO SUL DO PAÍS, PISCINA AQUECIDA COM BUNGALOWS PRIVADOS

---

47 UNIDADES







### SC 401 SQUARE

O maior complexo multiuso do sul do Brasil

**TERRENO COM MAIS DE 154 000M<sup>2</sup>, E 70% DE ÁREA CONSERVADA, O MAIOR COMPLEXO COMERCIAL MULTIUSO DO BRASIL.**

---

568 ESCRITÓRIOS, 40 LOJAS E 108K M<sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUIDA

---

LOJAS COM PÉ DIREITO DUPLO, MEZANINO E VIDRO TRANSLÚCIDO

---

AUDITÓRIO PARA 260 PESSOAS SENTADAS

---

ÁREA BRUTA LOCÁVEL DE 18K M<sup>2</sup>

---

HELIPONTO E SALAS DE REUNIÃO AO AR LIVRE





## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

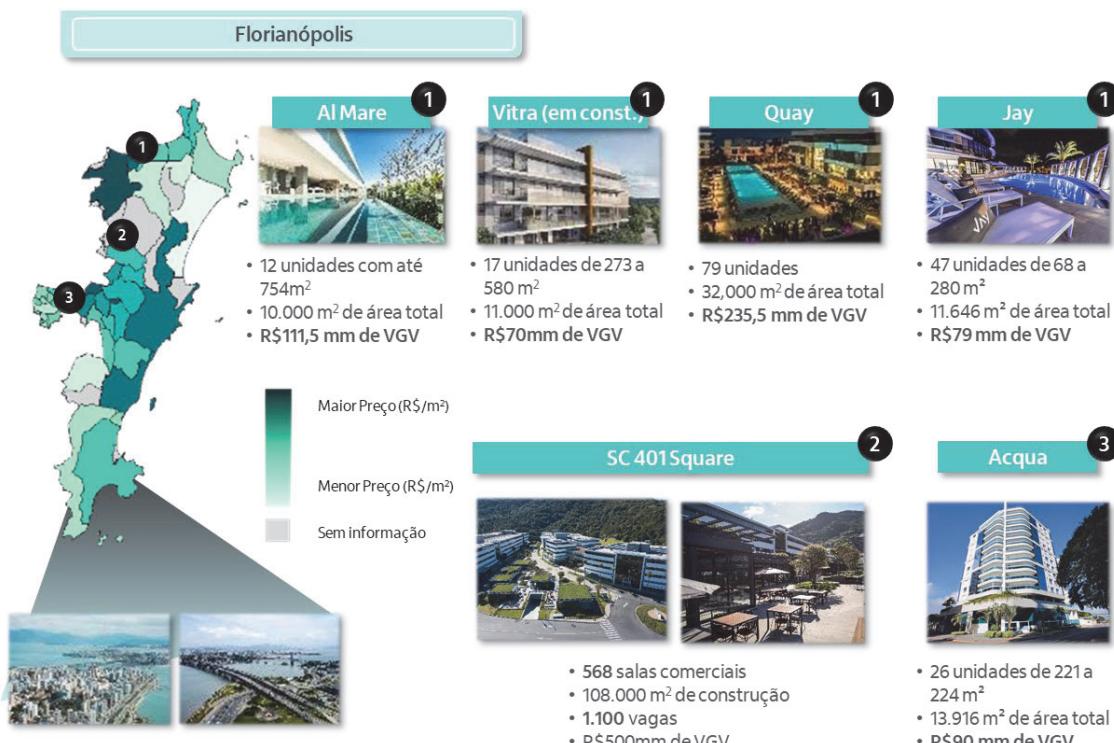
### **Landbank**

Nosso *landbank* atual tem VGV potencial de R\$ 2,65 bilhões, entre terrenos adquiridos, acordados ou opcionados. Estes terrenos são estrategicamente selecionados em áreas privilegiadas de Porto Alegre, Florianópolis e Caxias do Sul, alinhados com nosso público alvo. Acreditamos ter o *landbank* de maior qualidade da região Sul.

A geração de *landbank* é feita com a unidade de incorporação imobiliária juntamente com a força de venda da área comercial, o que gera êxito na formação do nosso portfólio. Nossa *landbank* é contratado em sua maioria internamente, sem custo de intermediação imobiliária. Os setores de engenharia, marketing e vendas estão muito próximos do desenvolvimento e da área de projetos e produtos para garantir o maior valor agregado a percepção do cliente.

Na imagem abaixo mostramos alguns projetos que entregamos e suas localizações, ilustrando nosso foco em localizações privilegiadas, bairros consagrados e com demanda efetiva.

### Projetos Entregues Selecionados



## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas



### Projetos Futuros Selecionados

Celebramos memorando de entendimentos com as empresas Censi & Censi Incorporadora Ltda., SPE Censi Poa Artur Rocha Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Censi Fisa Lbz Gramado Empreendimentos Imobiliários Ltda. e D Seven Soledade Empreendimentos Ltda. (em conjunto as “Empreendedoras Originais”), visando, uma vez concluída a oferta inicial de ações de nossa emissão (“Oferta”), realizar a incorporação dos empreendimentos de médio alto e de alto padrão Cabral, Iguaçu, La Rèserve, Le Pierre, Lumi, Poème, Santos Dumont e Tauphick, nas cidades gaúchas de Porto Alegre, Gramado e Caxias do Sul, com VGV total estimado em R\$ 527.432.074,78, e área construída total estimada em 92.565,07m<sup>2</sup> (“Transação”). A fim de equilibrar interesses e alinhar incentivos de longo prazo, a Transação foi estruturada sob a condição de que seja realizada e concluída a Oferta e que as contrapartidas da Companhia sejam prestadas parte em moeda corrente nacional, e parte em ações da Companhia, avaliadas ao mesmo Preço por Ação e sujeitas a uma restrição de negociação (*lock up*). Esperamos celebrar os contratos definitivos da Transação até a divulgação do Aviso ao Mercado. Para mais informações sobre os Empreendimentos, ver item 10.8 deste Formulário de Referência.

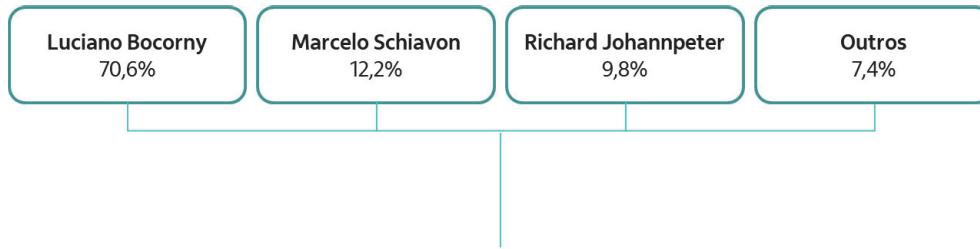
## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

<p><b>Marechal Andréa</b> (Porto Alegre)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Residencial + Comercial</td> <td>VGV R\$ 520 mm</td> <td>Área 19.230 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> 	Residencial + Comercial	VGV R\$ 520 mm	Área 19.230 m <sup>2</sup>	<p><b>Pedro Chaves Barcelos</b> (Porto Alegre)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Residencial</td> <td>VGV R\$ 35 mm</td> <td>Área 1.060 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> 	Residencial	VGV R\$ 35 mm	Área 1.060 m <sup>2</sup>	<p><b>Country Nilo</b> (Porto Alegre)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Residencial + Comercial</td> <td>VGV R\$ 438 mm</td> <td>Área 9.180 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> 	Residencial + Comercial	VGV R\$ 438 mm	Área 9.180 m <sup>2</sup>
Residencial + Comercial	VGV R\$ 520 mm	Área 19.230 m <sup>2</sup>									
Residencial	VGV R\$ 35 mm	Área 1.060 m <sup>2</sup>									
Residencial + Comercial	VGV R\$ 438 mm	Área 9.180 m <sup>2</sup>									
<p><b>Canto da Lagoa</b> (Florianópolis)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Residencial</td> <td>VGV R\$ 110 mm</td> <td>Área 16.450 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> 	Residencial	VGV R\$ 110 mm	Área 16.450 m <sup>2</sup>	<p><b>SC Extensão</b> (Florianópolis)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Complexo Multiuso</td> <td>VGV R\$ 130 mm</td> <td>Área 12.730 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> 	Complexo Multiuso	VGV R\$ 130 mm	Área 12.730 m <sup>2</sup>	<p><b>Marina Parque Continente</b> (Florianópolis)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Complexo Multiuso</td> <td>VGV R\$ 450 mm</td> <td>Área 27.410 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> 	Complexo Multiuso	VGV R\$ 450 mm	Área 27.410 m <sup>2</sup>
Residencial	VGV R\$ 110 mm	Área 16.450 m <sup>2</sup>									
Complexo Multiuso	VGV R\$ 130 mm	Área 12.730 m <sup>2</sup>									
Complexo Multiuso	VGV R\$ 450 mm	Área 27.410 m <sup>2</sup>									
<p><b>Terraço Cacupé</b> (Florianópolis)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Residencial</td> <td>VGV R\$ 114 mm</td> <td>Área 37.100 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> 	Residencial	VGV R\$ 114 mm	Área 37.100 m <sup>2</sup>	<p><b>Hercílio Luz</b> (Florianópolis)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Residencial</td> <td>VGV R\$ 36 mm</td> <td>Área 2.506 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> 	Residencial	VGV R\$ 36 mm	Área 2.506 m <sup>2</sup>				
Residencial	VGV R\$ 114 mm	Área 37.100 m <sup>2</sup>									
Residencial	VGV R\$ 36 mm	Área 2.506 m <sup>2</sup>									

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

### Estrutura Societária

A estrutura societária da Companhia atual está demonstrada no organograma a seguir:



### PONTOS FORTES E VANTAGENS COMPETITIVAS

#### **1 - Expertise e foco exclusivo de atuação no segmento de média alta e alta renda no mercado imobiliário da região sul do Brasil**

Acreditamos possuir flexibilidade e capacidade de lançamento na nossa área de atuação, com foco em empreendimentos residenciais e comerciais voltados para o segmento de média alta e alta renda, tanto em empreendimentos verticais como horizontais.

Nosso modelo de negócios é baseado em bairros nobres das cidades de Porto Alegre, Florianópolis, Caxias do Sul, que são caracterizados por forte demanda do mercado imobiliário, preços competitivos se comparados a São Paulo e Rio de Janeiro, pouca competição e elevado grau de liquidez. Acreditamos que há espaço para expansão e consolidação de nossa atuação na região.

Acreditamos que nossa expertise nos auxilia nos momentos de desaceleração de um segmento imobiliário ou de uma determinada região, tendo em vista que possuímos diversificação na nossa capacidade geográfica e construtiva, com diminuição dos riscos decorrentes de piora na situação econômica dos segmentos residencial ou corporativo, bem como da região de atuação.

#### **2 - Habilidade em adquirir e reter os melhores terrenos**

Acreditamos que nosso *landbank* é diferenciado, com alto valor agregado uma vez que na sua maioria, os terrenos se localizam próximos aos eixos de mobilidade urbana e serviços e conveniências, nas regiões nobres de Porto Alegre, Florianópolis e Caxias do Sul. Realizamos estudos de viabilidade aprofundados e possuímos histórico favorável na negociação e compra de terrenos. O desenvolvimento do nosso *landbank* decorre da nossa experiência e dos nossos colaboradores, bem como das parcerias estratégicas estabelecidas ao longo dos anos. Acreditamos que o “padrão CFL” de qualidade atraiu ao longo dos anos boas parcerias comerciais e nos beneficiou na formação do nosso *landbank* através de permuta, bem como na identificação de marca no segmento *premium*. Acreditamos que a nossa habilidade de adquirir terrenos diferenciados irá sustentar o nosso crescimento e nos colocar em uma posição favorável frente a competidores na busca de terrenos nas cidades onde atua.

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

### 3 - Operação verticalizada

As nossas operações são verticalizadas, ou seja, operamos em cada etapa da incorporação de empreendimentos, desde a prospecção de terrenos até a venda do produto final ao cliente. Possuímos time especializado para contínua prospecção de terrenos nas nossas cidades de atuação. Além disso, nossos os times de vendas e de construção estão diretamente envolvidos nas decisões de aquisição.

As análises de viabilidade de novos projetos são feitas por meio de uma arquitetura de sistemas e processos desenvolvidas internamente, que possuem anos de informações acumuladas, comprovando o nosso longo histórico de desenvolvimento. Essas análises são elaboradas com premissas conservadoras e dentro dos nossos padrões mí nimos de viabilidade estabelecidos.

A equipe de construção possui baixa ociosidade, devido ao alto nível de planejamento de cada projeto. O time tem grande experiência na entrega de obras dentro dos prazos e do orçamento estabelecidos. Nos projetos entregues em 2020, atingimos uma redução média de 5,4% entre o custo real e o orçamento. Os nossos engenheiros possuem, em média, 15 anos de experiência de mercado. Atestando nossa capacidade construtiva, nossa equipe já conseguiu gerir simultaneamente 14 canteiros de obra em três praças diferentes, marcados naturalmente por seus elevados níveis de complexidade frente a outros tipos de edificações.

Optamos por formar um time de vendas próprio que atua prestando serviços personalizados. Nossa House interna é dedicada exclusivamente para os nossos projetos e, nos últimos anos, foi responsável por mais de 70% das nossas vendas. Ainda que a equipe própria atue de forma eficiente e tenha alta performance, também apresenta alta sinergia e capacidade de operação em conjunto com imobiliárias parceiras. Adicionalmente, por possuirmos uma marca reconhecida no mercado pela qualidade dos nossos produtos, despendemos menores custos de propaganda e marketing.

Acreditamos que a verticalização também nos garante menor exposição a oscilações de mercado, bem como controle completo do ciclo de incorporação. O controle completo da cadeia de forma eficiente nos permite apresentar preços de venda mais competitivos que nossos competidores mantendo elevados padrões de qualidade.

### 4 - Know-how para customização de projetos e empreendimentos à demanda e ao público alvo

O nosso histórico no mercado de incorporação imobiliária nos trouxe experiência e know-how adequado para definir uma estratégia diferenciada na concepção de produtos, por meio de análise da demanda regional e competitiva. Possuímos flexibilidade para adaptar projetos de acordo com a demanda do mercado através de soluções personalizadas. Nosso time de produtos e projetos, por ser uma equipe integralmente focada na análise de demanda regional, é responsável pelo estudo do histórico e desempenho de empreendimentos concorrentes. A equipe realiza periodicamente estudos do potencial retorno de determinadas regiões, criando relatórios internos de análise competitiva, baseados em diversos indicadores e porcentagens de unidades imobiliárias vendidas. Além disso, são feitas reuniões frequentes entre os membros de equipes multidisciplinares de diferentes setores da Companhia, o que entendemos ser fundamental no desenvolvimento e lançamento dos nossos empreendimentos.

## 7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

### **5 - Forte disciplina financeira e foco na rentabilidade**

Possuímos um sólido histórico financeiro, bem como estrutura operacional enxuta e eficiente, resultando em retornos superiores, com margem líquida média de 17% entre 2017 e o primeiro semestre de 2020. Dentre as nossas estratégias financeiras, destacamos a manutenção de uma estrutura de capital equilibrada, aquisições por meio de permuta e fluxos de vendas que proporcionam uma melhor geração de caixa. Neste sentido, entendemos que quanto maior a contribuição dos clientes no fluxo obra, melhor será o retorno sobre o capital investido de nossos acionistas, gerando valor para os *stakeholders*.

### **6 - Cultura de partnership e altos níveis de governança corporativa**

Contamos com o total comprometimento dos acionistas, os quais auxiliam na tomada de decisões estratégicas. Atualmente, nosso fundador e CEO é o único membro da família que participa da nossa diretoria executiva e detém uma posição acionária e relevante em nossa Companhia. Acreditamos possuir quadro de funcionários altamente qualificado e alinhado com a visão de longo prazo do ciclo de negócio.

Contamos também com elevados padrões de governança corporativa aderentes à melhores práticas do mercado, com Conselho de Administração formado por 3 conselheiros independentes, além de comitê de auditoria, código de conduta, assim como diversas políticas definidas e praticadas tais como política de divulgação de informações, política de gestão de riscos, de negociação de valores mobiliários, de remuneração, de destinação de resultados, e principalmente um rigor em transações com partes relacionadas que exige conforme previsto no Estatuto Social da Companhia a aprovação em assembleia sem que o bloco de controle possa manifestar voto, evitando conflitos de interesse e possíveis prejuízos aos minoritários.

Estamos sempre atentos às melhores práticas de responsabilidade social e ambiental, buscando implantar em nossos projetos sistemas de eficiência energética e de água, além do cuidadoso processo de gestão de resíduos em canteiros. Ademais, contamos com um organograma estruturado e consolidado, permitindo que toda a operação funcione de maneira harmônica e eficiente e que os processos ocorram com celeridade.

### **7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista**

**(a) interesse público que justificou sua criação**

Não aplicável, pois a Companhia não é sociedade de economia mista.

**(b) atuação do emissor em atendimento às políticas públicas, incluindo metas de universalização, indicando:**

Não aplicável, pois a Companhia não é sociedade de economia mista.

**(c) processo de formação de preços e regras aplicáveis à fixação de tarifas**

Não aplicável, pois a Companhia não é sociedade de economia mista.

## 7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais

### (a) Produtos e serviços comercializados

As atividades da Companhia são exercidas por meio de um único segmento operacional (incorporação e venda de imóveis). A nossa principal atividade é a incorporação de imóveis para o segmento de médio-alto e alto padrão.

### (b) Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor

(em R\$ milhares, exceto %)	Período de seis meses findo em		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	30/06/2020		2019		2018		2017	
	R\$	% do total	R\$	% do total	R\$	% do total	R\$	% do total
Receita operacional líquida	30.167	100%	37.716	100%	36.003	100%	109.572	100%

### (c) Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor

(em R\$ milhares, exceto %)	Período de seis meses findo em		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	30/06/2020		2019		2018		2017	
	R\$	R\$	R\$	% do total	R\$	% do total	R\$	% do total
Lucro (prejuízo) líquido	7.913	100%	(2.071)	100%	12	100%	20.984	100%

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

### (a) Características do Processo de Produção

Nossas atividades caracterizam-se pela incorporação de empreendimentos imobiliários, que consiste na aquisição de terrenos, desenvolvimento de projetos, construção e venda de imóveis residenciais e comerciais. Temos hoje como foco de atuação os segmentos de média-alta e alta renda, nas cidades de Porto Alegre (RS), Caxias do Sul (RS) e Florianópolis (SC). Nosso processo de produção se inicia no momento da aquisição do terreno e vai até a entrega das unidades finalizadas para o cliente. Nossa estrutura de capital é essencial para arcar com os custos de aquisição de terrenos, intermediação e vendas. Contamos com linhas de financiamento disponíveis para os gastos com construção, que são o maior custo de um empreendimento. Ademais, temos como objetivo desenvolver projetos imobiliários de maior valor agregado na região Sul do Brasil, buscando satisfazer o cliente e ter o maior retorno financeiro para os seus acionistas.

Atualmente dois empreendimentos estão em fase de construção, Voga em Porto Alegre e Vitra em Florianópolis, com previsão de entrega no primeiro semestre de 2021, e quatro empreendimentos já foram concluídos e estão disponíveis para venda, Casa Rosa e W Torre em Caixas do Sul, Super Quadra e Anitta Garibaldi em Porto Alegre e Buzios – Quay em Florianópolis.

### Aquisição de Terrenos

Participamos e carregamos todas as etapas do processo de incorporação imobiliária, desde a aquisição do terreno até as vendas aos seus consumidores finais. Nossas atividades incluem identificação, avaliação, definição da vocação e compra de terrenos, planejamento da incorporação, inclusive o desenvolvimento de estudo de viabilidade econômico-financeira de cada projeto, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, desenho de projetos, comercialização dos imóveis (tanto por meio de equipe exclusiva quanto por empresas terceirizadas) construção do empreendimento e prestação de serviços antes, durante e após a venda aos clientes.

A aquisição de terrenos é fase crítica do processo de incorporação, em função do impacto na exposição do nosso capital. Cada decisão de aquisição de um terreno é cuidadosamente analisada e aprovada. No processo de aquisição de terrenos, realizamos uma extensa auditoria com o objetivo de trazer segurança jurídica e ambiental às nossas decisões de investimentos, que são respaldadas nos pareceres produzidos por assessores jurídicos e técnicos. Em paralelo à auditoria, preparamos um estudo de viabilidade financeira do projeto e de desenvolvimento de produto.

Preferencialmente, nosso *landbank* é contratado através da modalidade de permuta física e destinado para empreendimentos com perfil de giro rápido, com tempo de maturação médio de um a dois anos entre a compra do terreno e o lançamento.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Nossa política na aquisição de terrenos e a constituição de *landbank* é focada em uma ótica econômico-financeira, buscando constantemente reduzir o custo de carregamento de nossos terrenos e, assim, remunerar melhor o capital dos nossos acionistas. Para tanto, atuamos intensamente para adquirir os terrenos em regiões com demanda efetiva em bairros consagrados que proporcionem projetos interessantes do ponto de vista da demanda, e prioritariamente através de permuta física, melhorando o retorno financeiro e tornando mais leve nossa estrutura de capital.

Na nossa visão, a eventual valorização de um terreno mantido inativo por longo período não deveria superar o custo financeiro e de oportunidade do capital empregado na aquisição do terreno. Com os recursos que poderiam ser empenhados na compra de extensa relação de terrenos, viabilizamos o processo de incorporação imobiliária, permitindo até que essa agilidade possa ser utilizada como argumento para substituir, integralmente ou em parte, o pagamento em dinheiro por terreno por permuta em futuras unidades dos empreendimentos a serem construídos, permitindo que o vendedor do terreno consiga obter rápido retorno se optar pelo recebimento de parte ou de todo do preço do terreno em unidades prontas, conseguindo capturar a futura valorização das unidades. Nesses casos, costumamos adquirir os terrenos por meio de permuta no local, o que reduz riscos e o desembolso inicial, de forma a viabilizar o retorno pretendido para os empreendimentos.

O processo de incorporação começa com a escolha do terreno, feita com base em fatores como revisão de dados técnicos, de mercado e financeiros. Em primeiro lugar, verificamos se a área do terreno atende às especificações mínimas para o tipo de projeto que desejamos empreender. Uma vez identificado um terreno em potencial, analisamos a documentação do terreno e dos proprietários e a possibilidade de obtenção de todas as licenças e aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto. Realizamos pesquisa de mercado acerca de preço, compradores em potencial, incorporadoras locais da região, características comuns de empreendimentos da vizinhança, oferta e demanda do mercado relevante e renda média e perfil das pessoas na região. Após levantarmos todos os custos relacionados ao projeto, estimamos a rentabilidade do projeto, de modo a determinar se o projeto em discussão atende nossos critérios de retorno sobre o capital investido.

Propostas de compra de terrenos são frequentemente recebidas de agentes imobiliários, de proprietários de terrenos, de construtoras ou mesmo de outras incorporadoras que, em muitos casos, pretendem desenvolver um empreendimento em parceria conosco, dada a credibilidade da nossa marca, do nosso reconhecimento e da nossa relevância nos mercados onde estamos inseridos, os nossos sócios e a posição de destaque que ocupamos no mercado local. As pesquisas conduzidas pela nossa área de Novos Negócios também levam ao desenvolvimento de propostas internas para a aquisição de terrenos, muitas vezes originando a busca específica de determinado perfil e fazendo uma composição de diversos pequenos terrenos de dimensões apropriadas para o desenvolvimento da incorporação imobiliária.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Há três modalidades principais de aquisição de terrenos: aquisição com recursos próprios, por meio de permutas ou em parceria com terceiros, incluindo fundos de investimentos, em troca de participação no VGV do empreendimento. Nos empreendimentos que realizamos nos últimos 5 anos, 100% dos terrenos foram adquiridos pela modalidade de permuta. Detivemos, em média, 74% do VGV relativos a esses projetos, considerados conjuntamente.

No caso de compra de terrenos por meio de permutas, o comprador cede ao vendedor do terreno um determinado número de unidades que serão construídas ou um percentual das vendas geradas pelo empreendimento. Nós temos como boas práticas realizar a permuta por percentual do VGV potencial do projeto. Nos últimos 7 anos, as aquisições foram realizadas permutando de 18% a 28 % do VGV potencial.

Na data deste documento, possuímos *landbank* de R\$2,65 bilhões em terrenos adquiridos, com direitos de preferência ou condicionados, localizados nas cidades de Porto Alegre, Florianópolis e Caxias do Sul. Deste *landbank* cerca de 2/3 foram negociados diretamente por nós sem intermediação imobiliária no processo e preponderantemente através de permuta física no local.

#### **Desenvolvimento de Produto, Elaboração e Aprovação de Projetos e Registro da Incorporação**

Focamos nos segmentos de média-alta e alta renda, desenvolvendo produtos imobiliários com alto valor agregado, em terrenos localizados em regiões privilegiadas nos municípios Porto Alegre, Florianópolis e Caxias do Sul. A realização de empreendimentos inovadores e diferenciados tem início com o desenvolvimento de projetos de arquitetura únicos, elaborados em parceria com escritórios de arquitetura reconhecidos pela sua atuação focada em arquitetura de qualidade e valor, como Bernardes Arquitetura, Obra Prima, Arquitectônica / Athié Wonrath, Triptyque Architecture e HB Projetos.

Buscando atender às expectativas do mercado, desenvolvemos produtos e projetos alinhados com o conceito desejado para cada novo empreendimento, com forte orientação mercadológica. Os produtos são cuidadosamente projetados para atender às expectativas do público-alvo e os projetos de arquitetura são desenvolvidos pelos escritórios e/ou arquitetos identificados com o perfil definido para cada produto. A singularidade na definição dos materiais aplicados bem como o uso de recursos tecnológicos e de vanguarda são diferenciais que os destacam entre produtos similares da concorrência.

Através do nosso setor de Produto e Projetos, alinhamos todas as informações para o desenvolvimento do conceito e produto e coordenamos o desenvolvimento de todos os projetos necessários para a realização de um empreendimento de qualidade sob o ponto de vista de arquitetura e engenharia. Alinhados com os setores Comercial, Engenharia e Planejamento, definimos os tamanhos dos empreendimentos e de suas unidades, o conceito arquitetônico, as métricas de custo e valor de venda a serem adotados, o programa de necessidades das áreas condominiais, com seus equipamentos de lazer, esporte e integração social, os materiais de construção, de acabamento, bem como os itens de ambientação das áreas comuns.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Para o desenvolvimento de cada projeto são selecionados vários profissionais das áreas de arquitetura, engenharia e *design*. São equipes multidisciplinares, envolvendo profissionais altamente qualificados e especializados. O uso de tecnologias para melhoria no desenvolvimento dos projetos, como modelagens 3D e a tecnologia *Building Information Modeling* (BIM) permitem maior assertividade no desenvolvimento dos projetos, seja na sua visualização prévia pelas equipes comerciais e de *marketing*, seja pelo maior número de informações – e qualidade das mesmas – para tomada de decisão pelas equipes de projeto, engenharia e planejamento.

A estratégia de reunir a visão técnica dos profissionais de arquitetura e engenharia com o conhecimento e *expertise* das equipes de *marketing* e vendas nos permite conceber e desenvolver projetos mais alinhados às necessidades do mercado e com as definições de sistemas e materiais adequados, sob o ponto de vista técnico e estético, assegurando sua viabilidade econômico-financeira e, por consequência, nosso desempenho esperado em termos de velocidade média de comercialização.

Simultaneamente, buscamos obter as licenças e aprovações regulatórias de autoridades municipais necessárias, o que normalmente leva até 12 meses para terrenos de até 10 mil metros quadrados e, acima dessa metragem, os prazos podem ser mais longos.

Uma vez obtidas as licenças, procedemos ao registro da incorporação imobiliária perante o óficio de registro de imóveis competente, mediante o arquivamento da documentação prevista no art. 32 da Lei nº 4.591/1964.

Nossos diferenciais no processo de elaboração do produto e projeto consolidaram a nossa relação com o mercado, demonstrando que entendemos o que o mercado imobiliário deseja e anseia. Com o suporte dos setores de *marketing* e comercial, o setor de projetos e seus escritórios parceiros desenvolvem os novos produtos com as diretrizes adequadas e, são desafiados a desenvolver projetos cada vez mais inovadores e qualificados.

Dos lançamentos recentes, destacam-se os empreendimentos Al Mare, SuperQuadra e SC 401 Square Corporate.

#### Desenvolvimento da Construção

Possuímos uma área de engenharia e produção responsável pela contratação de fornecedores e empreiteiros, bem como o gerenciamento de 100% de suas obras, incluindo atividades como planejamento, controladoria e segurança do trabalho. Acreditamos que, desta forma, conseguimos obter níveis superiores de eficiência e maior controle da execução dos nossos canteiros de obras, que apresentaram, em média, um custo de construção 5,40% inferior ao inicialmente orçado nos empreendimentos entregues no exercício de 2020.

Nosso departamento de engenharia supervisiona a construção de cada parte da edificação, coordena as atividades dos prestadores de serviço e dos fornecedores, submete seu trabalho aos controles de segurança e custo internos, monitora a observância de códigos e regulamentos de zoneamento e edificações, além de assegurar a conclusão tempestiva do projeto, possibilitando a entrega de unidades vendidas dentro dos prazos estabelecidos (nos contratos de compra e venda e suas carências) com o padrão de qualidade adequado ao nosso propósito.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Nosso departamento de engenharia acompanha minuciosamente os processos de vistoria e liberação de recursos pelo agente financeiro da obra, garantindo, assim, a conclusão dos empreendimentos com a alocação de recursos previstos nas projeções financeiras e de viabilidade econômica, nos permitindo obter retornos mais atrativos aos nossos acionistas.

Em geral, as obras são iniciadas em até 6 meses a partir do lançamento do novo empreendimento. Em média, o prazo de construção varia de acordo com o porte do empreendimento entre 30 e 42 meses. Alguns empreendimentos são construídos com financiamento à construção.

Utilizamos a tecnologia BIM no planejamento e monitoramento dos nossos projetos integrando informações de um processo de construção, possibilitando orçamentos mais precisos e resolução de problemas de forma mais ágil, conforme citado no capítulo anterior.

#### Seguros

Nossa política de contratação de seguros da consiste na contratação de apólices com coberturas de seguros para responsabilidade civil e lucros cessantes, apólices de seguro com cobertura de eventuais riscos de engenharia, erros de projetos, despesas extraordinárias com desentulho, prejuízos a ferramentas, equipamentos móveis e estacionários, prejuízos a instalações provisórias, prejuízos a propriedades circunvizinhas, dentre outros.

No âmbito corporativo, temos por política contratar apólices de seguro, na modalidade comprehensivo empresarial, para nosso escritório, e entendemos que as mesmas sejam adequadas.

#### (b) Características do processo de vendas

Um dos nossos maiores esforços durante o processo de lançamento de um projeto está na nossa comercialização. Detemos como vantagem competitiva um departamento interno estruturado para venda dos projetos além de possuirmos participação societária de 50% na CFL Imóveis (House), uma corretora de imóveis totalmente dedicada à venda dos nossos produtos, atuante nos mercados de Porto Alegre e Florianópolis. A House foi responsável por mais de 70% das vendas realizadas entre 2017 e 2019. A participação acionária na House não somente proporciona o benefício de redução no nosso custo de intermediação, mas também fornece inteligência crucial de mercado e sensibilidade comercial na ponta, aumentando nossa força de venda, tanto para lançamentos, quanto para unidades em estoque.

Iniciamos nossos esforços de venda simultaneamente ao processo de lançamento do empreendimento. Usualmente, instala-se um estande de vendas no local do empreendimento, com construção de um apartamento modelo com todos os aspectos importantes para transmitir a experiência mais próxima possível de estar em uma unidade concluída e, assim, atingir nosso público alvo. Os parceiros comerciais recebem treinamento de modo a melhor atender o público do empreendimento, com o objetivo de obter altos níveis de atendimento ao cliente, com fornecimento de informações a respeito do projeto, cronograma da obra, matérias empregados e questões técnicas específicas do projeto.

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

### Vendas e Marketing

Nossos esforços de vendas iniciam-se antes do lançamento de um empreendimento. Primeiro realizamos uma pesquisa de mercado, analisamos como nossos concorrentes se comunicam, fazemos uma pesquisa de público-alvo e verificamos os melhores canais de comunicação com o nosso potencial cliente, definimos preços e tabelas de vendas, preparamos os materiais de comunicação e campanhas de *marketing* e, treinamos nossas equipes e corretores de vendas para conhecimento do produto. Estes dois departamentos atuam de maneira conjunta, de forma que ambos trabalhem na geração de oportunidades de negócios para a Companhia, eliminando barreiras de comunicação e potencializando os resultados. Nas praças em que atuamos, possuímos parceiros treinados e especializados na comercialização de imóveis para o nosso público-alvo.

Antes dos lançamentos é feita a pré-venda, quando realizamos a prospecção para a carteira de clientes ativos da Companhia. Atualmente possuímos um alto índice de reincidência de compra e/ou indicação de clientes, seja na compra de imóveis para investimento imobiliário ou troca de imóvel. Sendo assim, os produtos vão a mercado já com uma parcela de venda efetivada dentro do *networking* da nossa área comercial.

Nos preocupamos também em reproduzir um *showroom* moderno e em linha com o conceito de cada projeto, para que a experiência de compra do cliente seja agradável e ele consiga melhor visualizar o produto que está adquirindo.

Cada vez mais, o departamento de *marketing* utiliza os meios digitais como forma de divulgação dos empreendimentos, como a utilização de redes sociais, *e-mail marketing*, websites, *landing pages*, soluções de *big data*, *data driven*, entre outros. Nossas áreas de *marketing* e vendas atuam em conjunto na análise de dados para decisões inteligentes em estratégias de clonagem de perfil de cliente, oferta *one-to-one*, gerenciamento de *leads* e funil de vendas.

Dado o impacto do COVID-19 na circulação de pessoas pelos *stands* e centros de venda de nossos empreendimentos, nos últimos meses precisamos adaptar e inovar nos pontos de venda (PDVs), de modo a assegurar segurança e padrões de higiene impostos pelas autoridades locais aos corretores e clientes. Para isso, adotamos todos os protocolos necessários, de acordo com as exigências da Organização Mundial da Saúde (OMS).

Outro ponto de aprendizado nos últimos meses tem sido a contratação com assinatura digital através de plataformas DocuSign e D4Sign, além das reuniões a distância através de ferramentas como Zoom e Microsoft Teams.

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

### Relacionamento com o Cliente

Ao longo de todas as etapas do empreendimento, procuramos ter uma postura ativa e flexível para oferecer um atendimento personalizado e desenvolver uma relação de confiança, respeito e proximidade com nossos clientes. No nosso website, além de serem disponibilizadas informações sobre aspectos corporativos, é possível conhecer em detalhe todos os empreendimentos e lançamentos, ter acesso às nossas respectivas fichas técnicas, além de ter o acompanhamento do andamento das obras vigentes. Ainda, oferecemos, através do Portal do Cliente, a possibilidade de acompanhamento do saldo devedor do seu contrato, realização de pagamentos, antecipações, quitações, dúvidas e realização de atualizações cadastrais.

Temos alocado em cada obra em execução um arquiteto para realização da interface com o cliente, apresentando o projeto em seus detalhes técnicos e informações sobre o produto, incluindo revestimentos, acabamentos, sistemas projetados, bem como repasse de informações para que o cliente possa desenvolver o seu projeto de arquitetura de interiores simultaneamente à execução da obra. O arquiteto de obra acompanha os clientes – ou seus arquitetos – nas visitas à obra durante sua execução e também realiza a vistoria final de entrega com o cliente para emissão de posse da unidade. Temos como objetivo deste processo manter um canal de comunicação com o cliente que forneça transparência e segurança, com um profissional que conheça bem o projeto e a sua execução, visto que este mesmo arquiteto é o responsável, dentro do setor de Produto e Projetos, pelo suporte e acompanhamento da obra durante toda sua execução, bem como o responsável pela execução, em conjunto com o escritório de arquitetura contratado, pelo projeto de arquitetura de interiores quando finalizada a obra.

Nosso programa de relacionamento com o cliente é uma forte ferramenta para a venda de novas unidades, pois possibilita reforçar um vínculo de fidelização com os compradores de unidades em futuras compras. Além disso, contamos com um importante banco de dados e CRM ativo no gerenciamento da nossa carteira de clientes, construído ao longo dos nossos 27 anos de história.

### (c) Características dos mercados de atuação

#### (i) Condições de competição nos mercados

O mercado imobiliário de Florianópolis, Porto Alegre e Caixas do Sul é altamente fragmentado e competitivo. Nossos principais concorrentes no mercado de Porto Alegre são Wolens, Durafa, Even e Cyrela. No mercado de Florianópolis, identificamos a WKoerich e a Dimas como nossos principais concorrentes.

Em geral, os mercados imobiliários de Porto Alegre e Florianópolis caracterizam-se por pequenas incorporadoras com baixo nível de capitalização. Enxergamos essa fragmentação como uma grande oportunidade para um player com acesso ao mercado de capitais, com foco exclusivo de atuação nas capitais da Região Sul do Brasil. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e capital. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação e (iii) na busca por compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Adicionalmente, alguns competidores podem dispor de mais recursos financeiros que nós e, deste modo, podem vir a se sustentar com menos dificuldades em épocas de crise no mercado imobiliário.

O mercado que endereçamos na Região Sul do país é o de média-alta e alta renda, comprovado pelo ticket médio de venda das unidades dos empreendimentos que incorporamos nos últimos anos de R\$1,7 milhões. Tal mercado representa, nas três capitais da Região Sul, 38,9% do mercado total de potencial estimado de R\$ 11,1 bilhões.

**% VGV Média-Alta e Alta Renda no VGV total**

Ano	Curitiba	Florianópolis	Porto Alegre	São Paulo
2015	40,7%	27,0%	51,7%	19,6%
2016	45,3%	65,8%	27,2%	16,9%
2017	33,6%	25,3%	53,5%	19,0%
2018	36,3%	16,0%	49,3%	29,5%
2019	37,5%	12,0%	80,9%	31,1%
<b>Total</b>	<b>37,9%</b>	<b>28,1%</b>	<b>50,7%</b>	<b>25,5%</b>

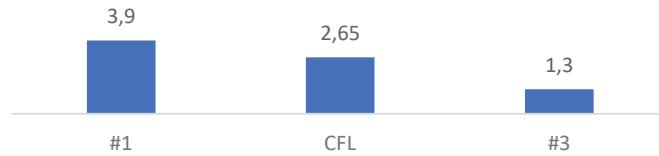
Fonte: Consultoria Brain

Para análise dos mercados de média-alta e alta renda nas cidades de Curitiba, Florianópolis e Porto Alegre levou-se em conta empreendimentos acima de R\$1,0 milhão e para a cidade de São Paulo empreendimentos acima de R\$1,5 milhões, conforme levantamento da Consultoria Brain.

O VGV total lançado dos padrões média-alta e alta renda em Curitiba de 2015 a 2019 corresponde a 37,9% do VGV lançado total na cidade. Em Florianópolis, Porto Alegre e São Paulo, esse número corresponde a 28,1%, 50,7% e 25,5%, respectivamente. Por fim, nós detemos apenas dois competidores com atuação na Região Sul com acesso ao mercado de capitais para financiar suas expansões. Dentre eles, possuímos o maior em tamanho de *landbank* nos segmentos de média-alta e alta renda, uma vez que as demais focam somente no Rio Grande do Sul e em mercados diversos, tais como loteamentos, MCMV, baixo, médio, médio-alto e alto padrão.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

**Landbank de Competidores para a Região Sul (R\$ bilhões)**



Fonte: Companhia, e informações públicas do RI das Companhias

Da mesma forma, quando comparado com o *landbank* dos competidores no estado de São Paulo, é possível evidenciar que existe um grande número de companhias, tanto públicas quanto privadas, com um volume de *landbank* maior que apresentamos. Essa evidencia como o mercado de São Paulo tem maior competição quando comparado com o mercado em atuamos, ao todo, o estado apresenta um landbank de R\$130,3 bilhões. Incorporadoras abertas em bolsa, apresentam um landbank de R\$85,2 bilhões no estado de São Paulo, enquanto que incorporadoras privadas, detém R\$45,1 bilhões, conforme levantamento da Consultoria Brain.

**Landbank de Competidores Públicos para São Paulo (R\$ bilhões)**

Incorporadoras	Landbank (R\$ Bn)	Landbank em SP (R\$ Bn)
CYRELA	37.4	22.4
JHSF	27.3	13.7
EZTEC	7.9	7.9
HELBOR	9.0	7.7
TRISUL	5.6	5.0
MITRE	4.3	4.3
EVEN	6.8	3.8
TECNISA	4.2	3.8
MRV	52.6	3.2
ROSSI	7.9	3.2
DIRECIONAL	23.0	3.0
PDG	8.9	2.7
GAFISA	3.6	2.3
TENDA	10.6	1.6
RNI	5.0	0.3
VIVER	1.5	0.3
MOURA DUBEUX	4.3	0.0
<b>Sub-Total Capital Aberto</b>	<b>219.9</b>	<b>85.2</b>

Fonte: Brain

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

#### Landbank de Competidores Privados em São Paulo (R\$ bilhões)

Incorporadoras	Landbank (R\$ Bn)	Landbank em SP (R\$ Bn)
KALLAS ENGENHARIA	5.5	5.5
TEGRA	5.8	4.1
SÃO JOSÉ	5.0	4.0
YUNY	3.7	3.7
EXTO	3.5	3.2
BENX/BUENO NETO	3.2	3.2
IDEA ZARVOS	3.0	3.0
JAL EMPREENDIMENTOS	3.0	3.0
LAVI	2.7	2.7
YOU	2.6	2.6
LÚCIO ENGENHARIA	2.5	2.5
ONE	2.3	2.3
PORTE	2.2	2.2
NORTIS	2.1	2.1
HUMA	1.0	1.0
<b>Sub-Total Capital Fechado</b>	<b>48.1</b>	<b>45.1</b>

Fonte: Brain

#### (ii) Participação em cada um dos mercados

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, apresentamos um *market share* de 20% em Porto Alegre, 32% em Florianópolis, 8% em Caxias do Sul considerando o total de unidades residenciais vendidas em nosso segmento nas cidades de Florianópolis, Porto Alegre e Caixa do Sul, respectivamente, segundo dados internos da Companhia. Nesse período, foram vendidas um total de 52 unidades residenciais contra 11 unidades residenciais vendidas por nós.

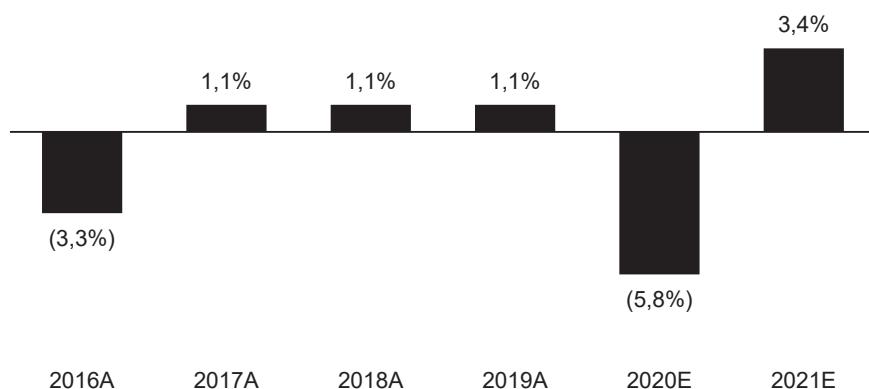
Para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, apresentamos um *market share* de 18% em Porto Alegre, 25% em Florianópolis e 12% em Caxias, considerando o total de unidades residenciais vendidas em nosso segmento nas cidades de Florianópolis, Porto Alegre e Caixa do Sul, respectivamente, segundo dados internos da Companhia. Nesse período, foram vendidas um total de 220 unidades residenciais contra 42 unidades residenciais vendidas por nós.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

#### (A) Perspectivas de crescimento da economia brasileira.

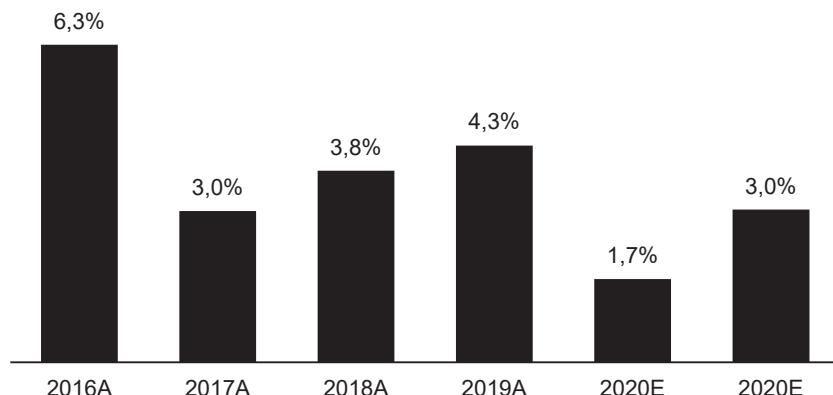
A recessão econômica pela qual o Brasil passou nos anos de 2015 e 2017 influenciou negativamente o setor imobiliário. A recuperação, ora esperada para os anos seguintes não foi concretizada sendo ainda mais deturpada em 2020 em função da crise gerada pela pandemia do COVID-19. As projeções de mercado compiladas pelo Banco Central do Brasil sugerem expectativa de retomada no crescimento do PIB a partir do ano de 2021, com taxas de inflação controladas e abaixo da meta estipulada pelo Banco Central do Brasil.

**Crescimento do PIB Histórico e Projetado (%)**



Fonte: Projeção como média do Sistema de Expectativas do Banco Central do Brasil, consulta em agosto de 2020

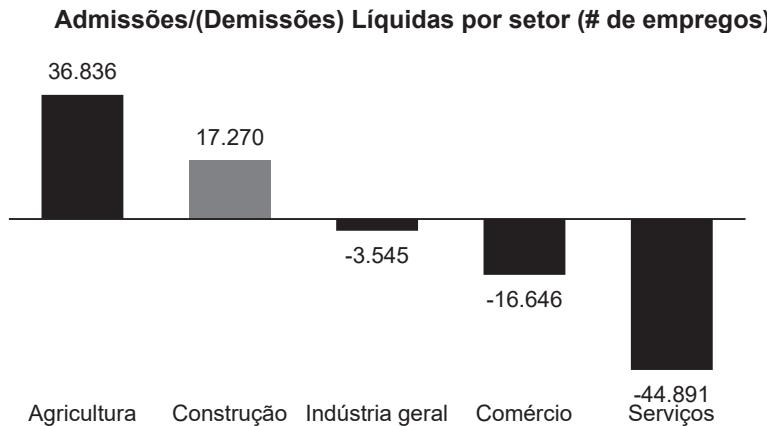
**IPCA Histórico e Projetado (%)**



Fonte: Projeção como média do Sistema de Expectativas do Banco Central do Brasil, consulta em agosto de 2020

O setor imobiliário brasileiro foi um dos poucos que já deram sinais claros de recuperação nos meses finais do primeiro semestre de 2020. De acordo com dados do CAGED, foi o segundo setor que mais empregou em julho de 2020, com 17 mil admissões líquidas.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

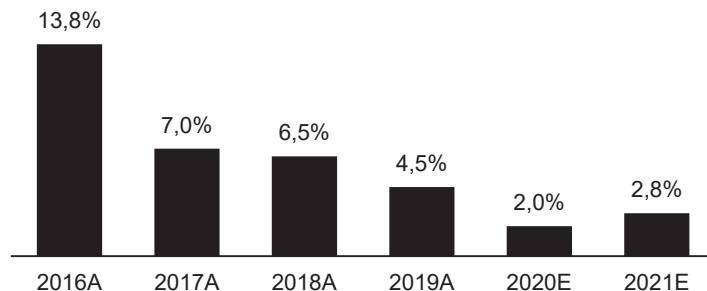


Fonte: NOVO CAGED - Estatísticas Mensais do Emprego Formal, consulta em agosto de 2020

#### (B) Cenário de crédito positivo dos próximos anos

A expectativa de retomada do crescimento econômico do Brasil pós-pandemia, bem como as expectativas de manutenção da inflação abaixo da meta estipulada pelo Banco Central, deve fomentar o aumento da captação de crédito no país. Dessa forma, espera-se que a taxa Selic, e por sua vez a taxa de juros real, permaneça em níveis baixos nos próximos anos, possibilitando a expansão do financiamento imobiliário e a redução nos juros hipotecários, fomentando assim o setor de incorporação imobiliária.

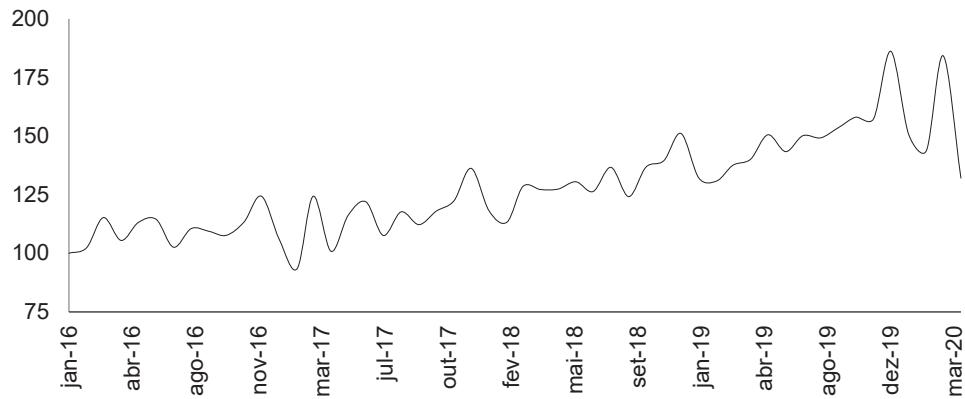
#### Selic Histórica e Projetada (Final de Período - %)



Fonte: Projeção como média do Sistema de Expectativas do Banco Central do Brasil, consulta em agosto de 2020

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

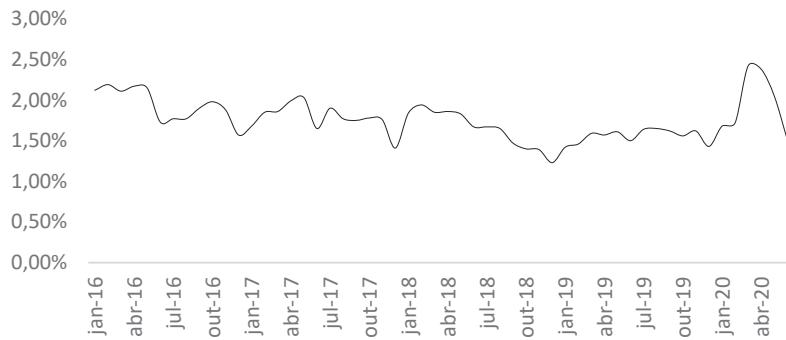
**Evolução das concessões de crédito com recursos livres no Brasil (Base 100)**



Fonte: Banco Central, consulta em junho de 2020

Apesar da baixa penetração, o financiamento imobiliário vem crescendo de forma significativa nos últimos anos, especialmente no primeiro semestre de 2019. A inadimplência, que vinha caindo desde 2016, apresentou aumento súbito no primeiro semestre de 2020, em função da pandemia de COVID-19. No entanto, espera-se que os níveis de inadimplência se normalizem, uma vez que o surto de COVID-19 tenha sido controlado e o crescimento da economia retomado.

**Inadimplência Hipotecária (% sobre o Financiamento Imobiliário Total)**



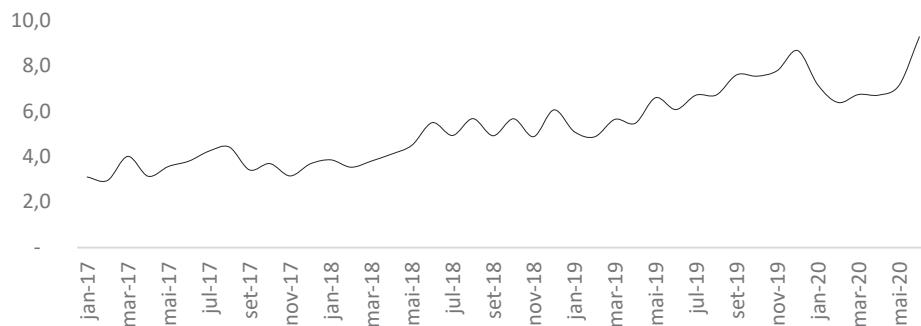
Fonte: Banco Central, consulta em junho de 2020

Recentemente, o Conselho Monetário Nacional (CMN) adotou medidas para incentivar o financiamento imobiliário e, portanto, promover a retomada de crescimento do setor. As medidas adotadas incluem: (i) a alteração no teto de valor do imóvel para enquadramento no Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e (ii) a remoção do limite sobre o percentual da poupança que pode ser direcionado por instituições financeiras para financiar unidades cujo valor seja superior ao teto para o SFH, permitindo que mais pessoas utilizem os recursos do FGTS para financiar imóveis.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

A maior oferta de crédito imobiliário em função da queda na taxa de juros e maior prazo dos financiamentos, fomentaram principalmente o mercado imobiliário de menor renda. As medidas adotadas pelo CMN, no entanto, também permitiram que imóveis de maior valor sejam financiados com taxas de financiamento mais atrativas, o que beneficia as incorporadoras que atuam nesse nicho de mercado de maior valor agregado.

#### **Financiamentos Imobiliários com Recursos das Cadernetas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE (R\$ bilhões)**



Fonte: ABECIP, consulta em junho de 2020

#### **(C) O momento do mercado imobiliário na região Sul e no Brasil**

As cinco regiões geográficas nas quais o Brasil é dividido – Sul, Sudeste, Centro-Oeste, Norte e Nordeste – possuem características bastante distintas em termos de população absoluta, densidade populacional, atividade econômica, renda média e desenvolvimento, e inúmeras grandes cidades em regiões metropolitanas, o que é natural para um país com dimensões continentais como o Brasil.

A região Sul é a segunda mais rica do Brasil em termos de contribuição para o PIB brasileiro, de acordo com dados de 2019. De acordo com o IBGE, a região Sul, formada pelos estados do Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Paraná, possuía uma população total de 29,9 milhões de habitantes em 2019, cerca de 14,3% da população brasileira e que representa 65% da população do estado de São Paulo, conforme população estimada pelo IBGE em 2019. Em 2017, o PIB da região Sul totalizou R\$1,1 trilhão, cerca de 17,0% do PIB das Unidades Federativas do Brasil no mesmo ano, ou seja, possuía, então, um PIB per capita de R\$37.990, superior à média do país, de R\$31.833,5 em 2017.

A região metropolitana de Porto Alegre, possuía 4,3 milhões de habitantes em 2017, com PIB per capita de R\$42.022, superior à média estadual do Rio Grande do Sul e à média brasileira.

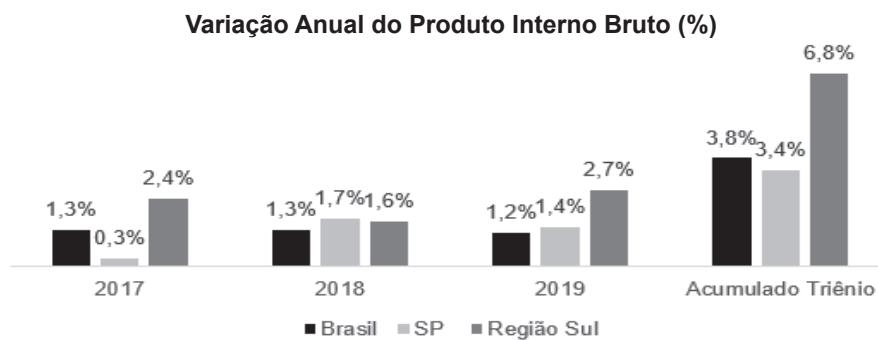
A região metropolitana de Florianópolis possuía 1,2 milhões de habitantes em 2017, com PIB per capita de R\$36.131, inferior à média estadual, mas ainda assim superior à média do Brasil.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

A região metropolitana de Curitiba apresentava 3,6 milhões de habitantes em 2017, com PIB per capita de R\$43.681, superior à média estadual do Paraná e do Brasil.

Os índices de desemprego nos três estados da região também são inferiores à média nacional. No primeiro trimestre de 2020, a região apresentou, de acordo com o IBGE, um índice de 7,5% de taxa de desocupação, inferior à média da região Sudeste, de 12,4%, e do Brasil, de 12,2%. Em março de 2020, as taxas de desocupação, divulgadas pelo IBGE, nas regiões metropolitanas de Porto Alegre e Florianópolis foram de 9,8% e 8,8%, respectivamente, índices inferiores à média nacional (Fonte: PNAD, Maio 2020, IBGE).

Além disso, as cidades de Porto Alegre, Florianópolis e Curitiba apresentam densidade demográfica maior do que a média nacional, de 22,4 habitantes por km<sup>2</sup>, com os seguintes índices respectivamente: 39,8 habitantes por km<sup>2</sup>, 65,3 habitantes por km<sup>2</sup> e 52,4 habitantes por km<sup>2</sup> (Fonte IBGE 2010).

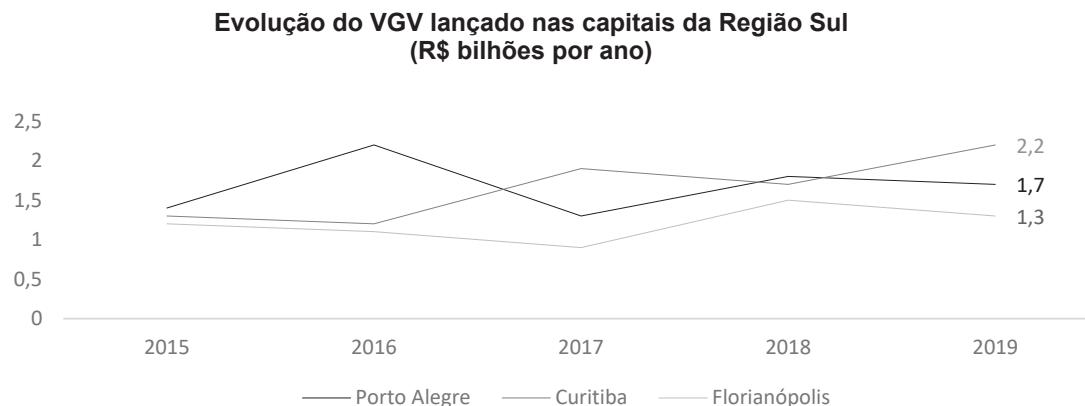


Fonte: Tendências

Entre os anos de 2017 e 2019, a região Sul do Brasil apresentou crescimento do PIB acima do registrado pelo país como um todo e o dobro no último triênio do estado de São Paulo, o mais rico da federação. O crescimento acumulado do PIB durante o período na região sul foi de 6,8%, enquanto o Brasil cresceu 3,8% e São Paulo 3,4%. Mais especificamente, os estados do Rio Grande do Sul e Santa Catarina vem apresentando crescimentos consistentes devido à evolução da indústria local (máquinas, veículos e alimentos), agropecuária e do comércio.

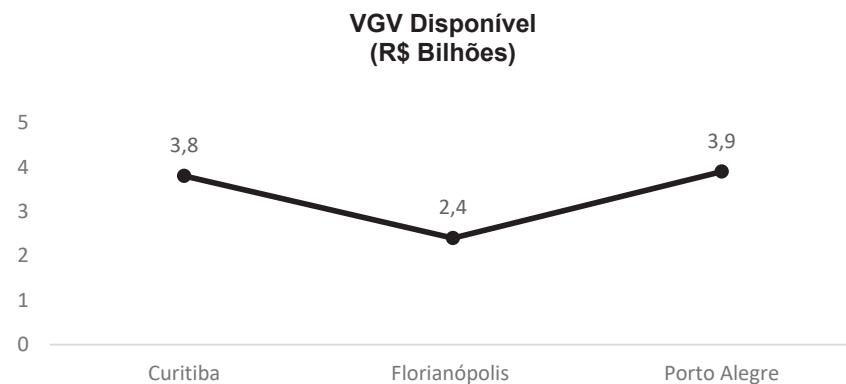
Segundo pesquisa encomendada à Consultoria Brain, o número de imóveis vendidos nas capitais da região Sul em 2019 foi de R\$ 6,6 bilhões, o maior nos últimos 5 anos.

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais



Fonte: Consultoria Brain

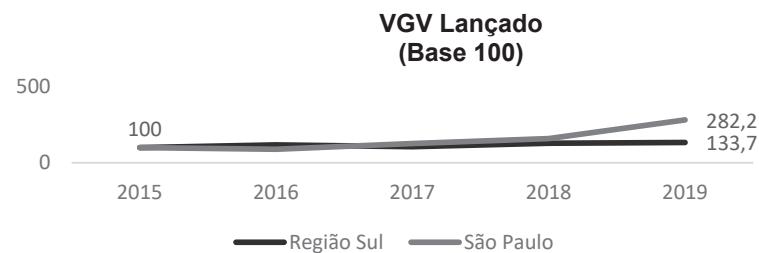
Na cidade de Porto Alegre, o crescimento do VGV vendido entre 2018 e 2019 foi de 18,2%, abaixo dos 61,9% apresentados na cidade de São Paulo, conforme estudo da Brain Consultoria em 2020. O crescimento inferior, que também foi observado nas outras capitais da região Sul, é fruto do estímulo maior de grandes lançamentos que ocorreu em São Paulo. Nos últimos anos, observou-se um movimento de absorção de estoques na região Sul. Tal movimento pode ser percebido nos próximos dois gráficos apresentados, nos quais o VGV lançado em São Paulo acumulado nos últimos 5 anos é superior ao VGV vendido nos últimos 5 anos, enquanto que, na Região Sul, a tendência foi de absorção de estoque, com números de VGV vendido nos últimos 5 anos superiores ao VGV lançado.



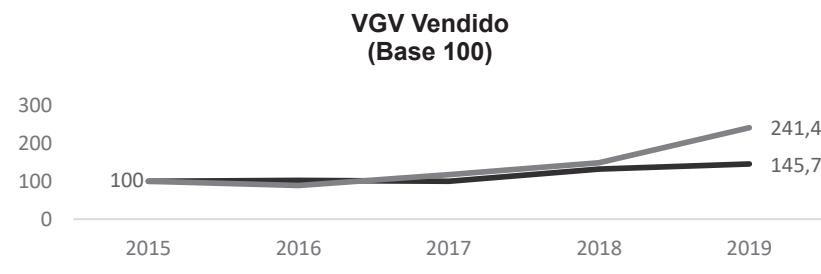
Município	Oferta Final (Em unidades)	VGV Disponível (R\$ em Bilhões)	Part. (%)
Curitiba	6.072	3.8	37.7%
Florianópolis	2.912	2.4	23.5%
Porto Alegre	5.386	3.9	38.8%
Total Região Sul (Capitais)	14.37	10.1	100.0%

Fonte: Consultoria Brain

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

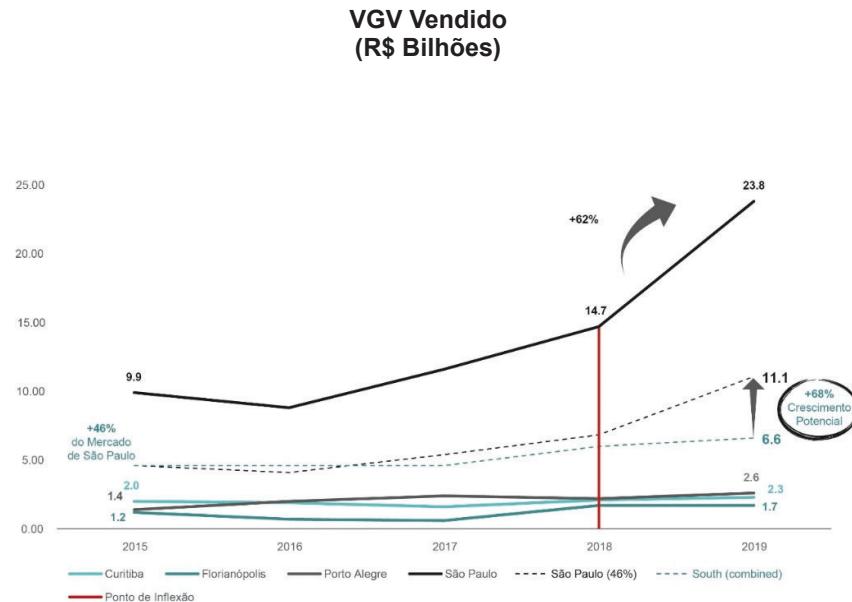


Fonte: Consultoria Brain



Fonte: Consultoria Brain

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais



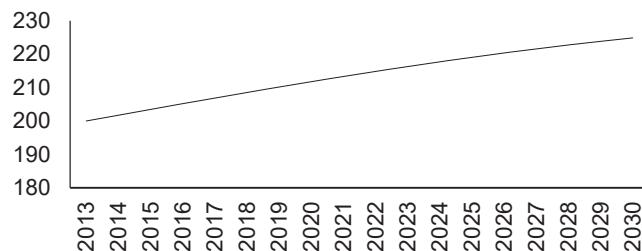
Fonte: Consultoria Brain

#### Demanda Imobiliária

A demanda por imóveis residenciais no longo prazo é função de alguns fatores socioeconômicos, dentre os quais: (a) crescimento da população; (b) aumento da renda familiar; (c) número de habitantes por domicílio; e (d) alteração na pirâmide etária, com envelhecimento da população.

**(a) Taxa de crescimento da população:** De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), em 2030 a população brasileira atingirá cerca de 225 milhões de habitantes, 7% acima da população brasileira em 2019. Tal crescimento da população impactará positivamente a construção de moradias para acomodar o adicional de cidadãos nas cidades brasileiras.

#### População Brasileira Histórico e Projetado (milhões de habitantes)

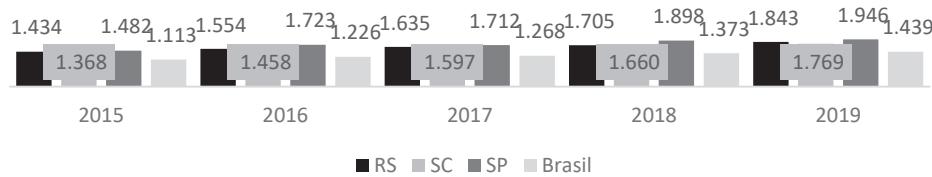


Fonte: IBGE, consulta em junho de 2020

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

**(b) Crescimento da renda familiar:** Apesar da recente recessão econômica no Brasil, a renda média per capita no país cresceu cerca de 29,3% entre 2015 e 2019, suportando o mercado imobiliário. Já para os estados do Rio Grande do Sul e Santa Catarina, o crescimento da renda domiciliar per capita no mesmo período foi de 28,5% e 29,3%, respectivamente, de acordo com o IBGE. Os dois estados apresentam renda média per capita superior à média brasileira e muito próximas aos valores apresentados pelo estado de São Paulo. Além disso, a desigualdade social no Brasil caiu nas últimas décadas. O índice GINI, medida de concentração de renda entre diferentes grupos socioeconômicos, do Brasil foi de 0,5430 (0,0 indica perfeita igualdade, enquanto 1,0 indica desigualdade absoluta) em 2019, um dos menores da série histórica. Para fins de comparação, em 1997 o índice GINI do Brasil era de 0,6009.

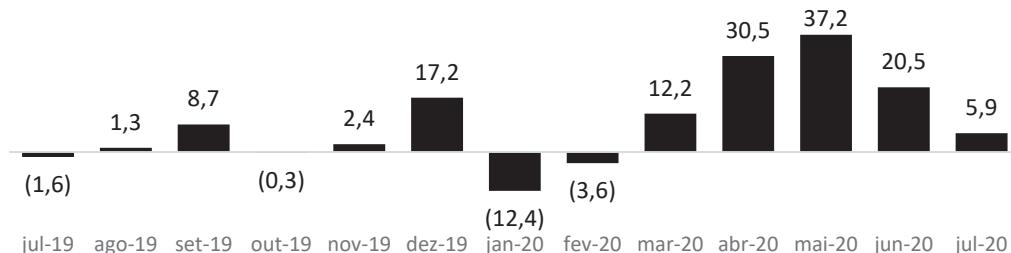
**Evolução do Rendimento Domiciliar per Capita (R\$/mês)**



Fonte: IBGE, consulta em julho de 2020

**(c) Expansão de potencial recurso de captação para o setor imobiliário:** Em maio de 2020 foi observada a captação líquida recorde de R\$ 37 bilhões nas contas poupança para um mês desde 1994. O primeiro semestre de 2020 também apresentou captação recorde e a captação acumulada do ano chegou a R\$90 bilhões em julho de 2020, demonstrando forte volume de recursos para financiamento imobiliário no Brasil. A poupança é um veículo de captação do Banco Central do Brasil para fomento da atividade imobiliária brasileira e, desta forma, parte dos recursos captados pela poupança deverão ser direcionados ao mercado imobiliário, aumentando a oferta de crédito.

**Captação/(Retirada) Depósito Poupança (R\$ bilhões)**



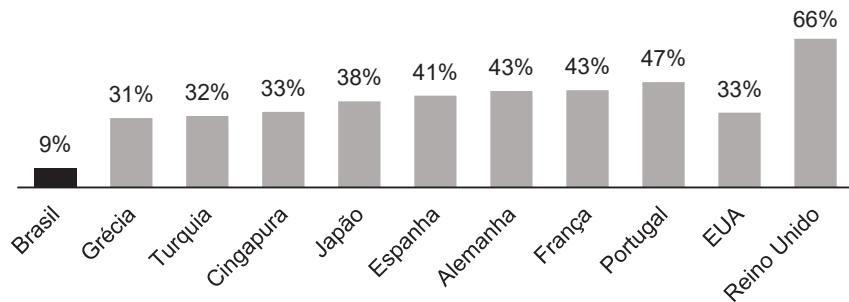
Fonte: BCB, consulta em agosto de 2020

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

### Expansão do crédito imobiliário

Apesar de ainda baixa em comparação a outros países, a penetração de crédito imobiliário no Brasil, que, em 2018, atingiu 9% do PIB, segundo dados do Banco Central do Brasil, vem crescendo.

**Financiamento imobiliário sobre o PIB (2018)**

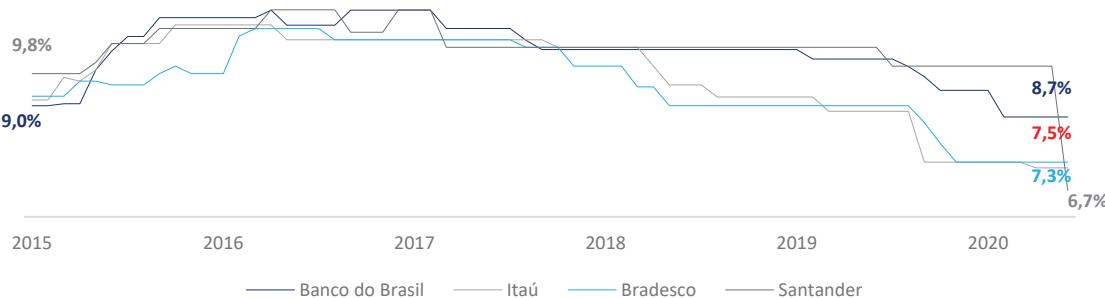


Fonte: Banco Central para o dado relativo ao Brasil e Federação Europeia de Hipoteca para demais dados, consulta em junho de 2020

### Juros do Crédito Imobiliários

Fator importante para o estímulo de aquisição de unidades imobiliárias, os juros dos créditos imobiliários apresentaram tendência de queda nos doze meses anteriores à data deste Formulário de Referência. A redução das taxas de juros imobiliários colocou os juros praticados nessas modalidades de crédito nos níveis mais baixos desde 2015, conforme gráfico abaixo. A concessão de créditos a taxas competitivas e reduzidas, com relação ao histórico, afeta positivamente a condição de cumprimento das obrigações financeiras contratadas pelo cliente, afetando positivamente a demanda por unidades no mercado imobiliário.

**Juros de Crédito Imobiliário (%)**



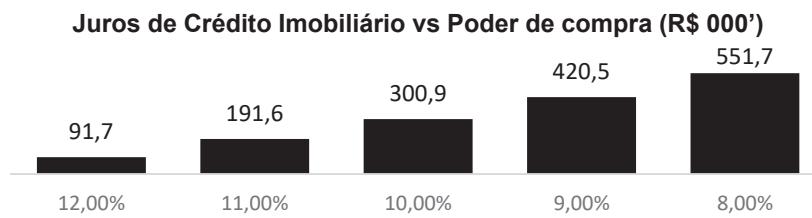
Fonte: Informações publicamente disponibilizadas pelas instituições mencionadas

### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Com a queda dos juros do crédito imobiliário, hoje o cliente que realizava a compra de uma unidade com preço médio de R\$ 1,7 milhões, nos anos de 2016 e 2017, hoje tem o poder de compra maior de aproximadamente R\$ 0,65 milhões por unidade. Para efeitos de cálculo do poder de compra superior, consideramos taxas de juros no período de 2016 e 2017 de 13% a.a. com pagamentos iguais mensais por 15 anos, replicando tais condições de pagamentos para os níveis atuais de juros de 7,3% a.a. conseguimos adicionar ao poder de compra do cliente R\$ 0,65 milhões. Tal efeito indica potencialmente que nos próximos anos, com tendência de manutenção de juros baixos, o mercado imobiliário apresentará aumento de preços de unidades vendidas dada a maior demanda e capacidade de pagamento da população.

#### **Realocação de investimentos em função da queda estrutural nas taxas de juros**

Acreditamos que os segmentos de média-alta e alta-renda serão beneficiados pela mudança estrutural no custo de capital no Brasil, com queda nas taxas de juros, gerando migração na alocação de recursos hoje investidos em renda fixa para o mercado imobiliário.

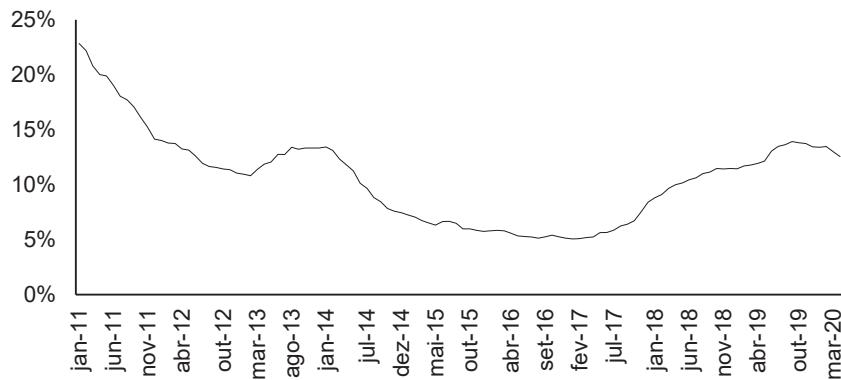


Fonte: Simulação realizada pela companhia.

#### **Construtoras e Incorporadoras com foco em média-alta e alta renda no Brasil**

A velocidade de vendas das construtoras e incorporadoras no Brasil aumentou significativamente desde a crise econômica de 2015 e 2016, conforme apresentado abaixo, evidenciado pela proporção de imóveis vendidos sobre imóveis lançados ao longo dos trimestres.

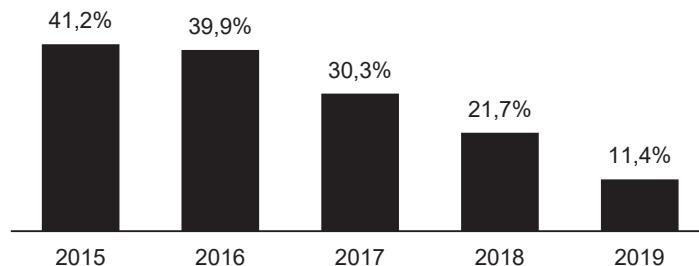
#### **Principais Marcos Regulatórios dos Últimos anos que atingem o setor**



### 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Quanto ao índice de cancelamentos, os níveis vêm caindo nos últimos anos, com redução de 41,2% em 2015 para 11,4% em 2019, após aprovação da Lei de Distrato.

**Índice de cancelamentos de vendas (% sobre total de vendas)**



Fonte: Demonstrações Financeiras das Companhias: Gafisa, Even, Cyrela, EZTEC, Tecnisa e Helbor

Nosso rigoroso critério na aprovação e análise de crédito, nossa proximidade com a ponta de venda e a resiliência do segmento que atuamos tornam insignificantes a representatividade do distrato nos nossos fluxos de caixa e na nossa geração de receita.

#### Outros fatores que influenciam o comportamento dos mercados de atuação da Companhia

##### *Benefícios fiscais ou Subsídios*

A Companhia e todas as suas subsidiárias ativas formalizaram as suas opções pelo RET, que é um regime especial de tributação concedido pela Lei nº 10.931 de 2004, para contribuintes que desenvolvam operações de incorporações imobiliárias no regime de Patrimônio de Afetação, regime pelo qual o terreno e as acessões, objeto de incorporação imobiliária, bem como, os demais bens e direitos a ela vinculados, são mantidos apartados do patrimônio do incorporador e constituem Patrimônio de Afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. O regime consiste na sujeição ao pagamento unificado dos tributos federais incidentes sobre a incorporação equivalente a 4% das receitas mensais auferidas no âmbito da incorporação, o qual corresponde ao pagamento mensal de (a) 1,71% como Cofins; (b) 0,37% como Contribuição para o PIS/Pasep; (c) 1,26% como IRPJ; e (d) 0,66% como CSLL. Para a regular fruição do RET, o contribuinte é obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET.

##### *Situações de monopólio ou oligopólio*

O nosso mercado de atuação não é caracterizado pela presença de monopólio ou oligopólio.

##### *Custo de matéria prima e outras despesas*

Não se aplica, pois somos uma prestadora de serviço e não dependemos de matéria prima para exercício de nossas atividades.

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

### ***Dependência de tecnologia***

Nosso modelo de negócios não é dependente de tecnologia.

#### **(d) Eventual sazonalidade**

Embora o mercado imobiliário brasileiro geralmente não seja sazonal, notamos que durante alguns meses do ano (janeiro, fevereiro e julho de cada ano) o volume de visitas aos estandes de venda é menor. Os referidos meses coincidem com férias escolares, resultando no adiamento de decisões de investimento por parte dos potenciais compradores. Dessa maneira, sofremos um impacto similar ao do resto do mercado nestes períodos, mas nossas atividades não são afetadas de forma relevante pela sazonalidade.

#### **(e) Principais insumos e matérias primas**

##### **(i) Descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável**

Os principais insumos utilizados na construção civil incluem aço, concreto, caixilhos de alumínio, equipamentos especiais (elevadores, geradores), entre outros. Isoladamente, nenhum destes representa parte significativa nos nossos custos totais. Em razão do alto padrão de nossos empreendimentos, buscamos monitorar e avaliar periodicamente nossos fornecedores de forma a assegurar a qualidade dos insumos fornecidos e/ou serviços prestados.

Mantemos relacionamento de longo prazo com nossos fornecedores. Periodicamente, os fornecedores são avaliados (critérios financeiros e técnicos) e, conforme o caso, trabalha-se em conjunto na tentativa de resolver eventuais problemas ou substitui-se o fornecedor.

Possuímos especificações restritas sobre a escolha de nossos fornecedores, baseada não apenas na qualidade do produto e em seu preço, mas também na reputação dos fornecedores, na sua situação financeira, na sua garantia de entrega e na disponibilidade dos produtos. Adicionalmente, mantemos um controle de qualidade para assegurar que os materiais condizem com as especificidades das obras antes de serem instalados, diminuindo o custo de retrabalho.

Não temos como prática celebrar acordos de exclusividade com fornecedores, sendo que para cada empreendimento é contratado o fornecedor mais adequado. Além disso, realizamos um trabalho de programação da aquisição de insumos, de forma evitar atrasos nas obras por falta de material, além de permitir ganhos de volume com a negociação simultânea de insumos de obras diferentes. Não são mantidos estoques de materiais de construção.

Não temos conhecimento sobre algum fornecedor que tenha controle ou regulamentação governamental.

## 7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

### (ii) Eventual dependência de poucos fornecedores

Não há dependência, uma vez que atuamos com uma vasta lista de fornecedores, sendo que nenhum deles individualmente tem uma participação significativa nos custos totais da Companhia.

### (iii) Eventual volatilidade em seus preços

O Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), que proporciona a variação do custo de construção a qual foi de 11,7% durante no acumulado do período de três anos encerrados em 31 de junho de 2020. Durante o mesmo período, o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), utilizado como referência para correção do preço de venda de unidades, apresentou variação acumulada de 19,5%.

Ao indexar os recebíveis dos clientes de obras não concluídas ao INCC, nos protegemos de eventuais volatilidades nos preços dos insumos, dado que estes também são corrigidos pelo referido índice.

## 7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total

### (a) Montante total de receitas provenientes do cliente

Não aplicável, considerando que não possuímos clientes responsáveis por mais de 10% da nossa receita líquida total no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e no exercício social de 31 de dezembro de 2019.

### (b) Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

Não aplicável, considerando que não possuímos clientes responsáveis por mais de 10% da nossa receita líquida total no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e no exercício social de 31 de dezembro de 2019.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

- (a) necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

### Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

A atual regulamentação imobiliária versa sobre a atividade de incorporação imobiliária, zonas de restrições e questões ambientais. A lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regula os condomínios edifícios, as atividades de incorporação imobiliária, o Patrimônio de Afetação e os distratos e rescisões de compromissos de venda e compra firmados com incorporadoras. O Código Civil, por sua vez, rege os negócios jurídicos de compra e venda (arts. 481 e seguintes), os contratos de construção (art. 610 e seguintes), a aquisição da propriedade imóvel (arts. 1.238 e seguintes), os condomínios edifícios (arts. 1.331 e seguintes), entre outros temas pertinentes às atividades de desenvolvimento imobiliário. A alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País, devem observar a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") e o Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), dentre outros previstos em lei. Cada uma destas transações deve, ainda, ser registrada junto ao cartório do registro de imóveis competente.

Determinadas disposições específicas da lei federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) podem, a depender do caso, igualmente aplicar-se às negociações de compra e venda de unidades imobiliárias.

Além da legislação federal, a legislação municipal e a estadual devem ser observadas nas atividades imobiliárias, especialmente por ocasião da aquisição de terrenos e aprovação de projetos, tais como planos diretores, leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, códigos de obras e leis de proteção ambiental.

A política de desenvolvimento urbano é de competência municipal, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, os quais são regulamentados pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Os Municípios com mais de vinte mil habitantes, assim como aqueles integrantes de regiões metropolitanas e aglorações urbanas, entre outras hipóteses, devem, obrigatoriamente, possuir um plano diretor para a política de desenvolvimento e expansão urbana do município, aprovado por lei municipal e revisto a cada período de dez anos. O plano diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município. Desta forma, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

Os planos diretores possuem impacto direto nas atividades de incorporação imobiliária e de desenvolvimento urbano.

Além disso, os municípios, através de suas legislações que regulam o uso e ocupação do solo, estabelecem diretrizes e restrições urbanísticas que devem ser observadas na elaboração e execução dos projetos.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

A Companhia é obrigada a obter e manter determinadas licenças e autorizações relacionadas aos seus empreendimentos, tais como: licença de funcionamento, emitida pela Prefeitura local, auto de vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros (AVCB), o “habite-se” da edificação, as licenças ambientais (prévia, de instalação e operação), autorizações para supressão de vegetação e outorga de uso de recursos hídricos.

### **Incorporação Imobiliária**

A incorporação imobiliária consiste em atividade exercida com o intuito de promover a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. Incorporador é a pessoa física ou jurídica que, ainda que não efetue a construção, compromisso ou efetiva a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

O desenvolvimento imobiliário envolve a execução de contratos diversos antes, durante o curso e após a conclusão da construção e da incorporação imobiliária, conferindo complexidade à atividade de incorporação.

Não é imprescindível à qualidade de incorporador a condição de construtor. A construção pode ser realizada diretamente pelo incorporador, ou ser contratada com terceiros, sob o regime de empreitada ou de administração, ou pelos próprios condôminos.

A construção por empreitada é realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por administração estima-se um orçamento para a obra, e os custos efetivos são suportados pelo incorporador ou pelos adquirentes, conforme estabelecido em contrato, sendo o construtor remunerado de forma fixa ou percentual. Há, ainda, a modalidade da construção a preço fechado, em que há um único valor determinado para a alienação da fração ideal do terreno e a construção, e os resultados da construção (positivos ou negativos) são apropriados pelo incorporador.

Entre as principais obrigações do incorporador imobiliário, destacam-se: (i) obtenção de autorizações perante as autoridades competentes para a construção e implementação do empreendimento; (ii) captação de recursos necessários para a consecução da incorporação; (iii) registro da incorporação imobiliária perante o órgão de registro de imóveis competente, mediante o arquivamento da documentação prevista no art. 32 da Lei nº 4.591/1964; (iv) menção, nos instrumentos de promessa de venda firmados com os adquirentes das unidades imobiliárias, ao número de registro da incorporação; e (v) assinatura de escritura definitiva de venda das unidades imobiliárias.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

### **Patrimônio de Afetação**

O regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária consiste em faculdade conferida ao incorporador, pelo qual o terreno e as acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos apartados do patrimônio do incorporador (espécie de patrimônio separado), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do incorporador. É manifestado pelo incorporador e averbado no registro de imóveis, a qualquer tempo durante a obra.

Com o referido regime, os valores pagos pelos adquirentes pelas unidades autônomas são destinados à consecução do empreendimento e cumprimento de todas as obrigações legais daí resultantes (pagamentos de encargos trabalhistas e fiscais, por exemplo), protegendo, assim, a incorporação submetida ao patrimônio de afetação contra os riscos decorrentes de outros negócios do incorporador.

Ficam excluídos do patrimônio de afetação os recursos que excederem a importância necessária à conclusão da obra, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção e o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, nas hipóteses de construção contratada sob o regime de empreitada ou por administração.

O incorporador tem, entre os benefícios do patrimônio de afetação, a submissão a um regime especial de tributação - RET, segundo o qual a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) das receitas mensais auferidas no âmbito da incorporação, o qual corresponde ao pagamento mensal de (a) 1,71% como Cofins; (b) 0,37% como Contribuição para o PIS/Pasep; (c) 1,26% como IRPJ; e (d) 0,66% como CSLL, como preceitua a Lei nº 10.931/2004. Insta destacar que para a regular fruição do RET, o contribuinte é obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Importa notar, ainda, que a adoção deste regime, ao constituir um patrimônio autônomo ao do incorporador, torna-o imune à insolvência ou falência deste último, conforme disposição expressa do artigo 31-F da lei nº 4.591, no sentido de que, decretada a falência ou a insolvência civil do incorporador, o patrimônio de afetação constituído não integrará a massa falida, incluindo o terreno, as acessões, demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos da incorporação. Nos casos de decretação de falência ou insolvência do incorporador, o condomínio dos adquirentes das unidades imobiliárias, por convocação ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, poderá deliberar tanto sobre os termos da continuação da obra ou sobre a liquidação do patrimônio de afetação.

O patrimônio de afetação poderá ser fiscalizado e acompanhado pela comissão de representantes, constituída na forma da Lei nº 4.591 e com as prerrogativas nela previstas, e pela instituição financiadora da construção, se o caso.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

### **Sistema Financeiro Imobiliário**

O SFI foi criado pela Lei 9.514, para estabelecer a concessão, aquisição e securitização dos créditos imobiliários. O sistema busca fomentar os mercados primário (concessão de crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados por recebíveis) para o financiamento imobiliário por meio da criação de condições de remuneração vantajosas e instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. O sistema SFI inclui transações de financiamento imobiliário realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN.

As operações de comercialização de imóveis, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas com instituições não-financeiras nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. Nesse caso, as entidades não-financeiras ficam autorizadas a aplicar juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

Os tipos de garantias a seguir são aplicáveis aos empréstimos concedidos pelo SFI: (1) hipoteca; (2) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação e/ou aluguel de imóveis; (3) alienação fiduciária de bem imóvel; e (4) caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis.

A Lei 9.514 também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas empresas de securitização são realizados por meio da emissão de títulos de dívida, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou CRIs. De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários.

### **Regulamentação do Crédito Imobiliário**

O setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado e a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por propriedades.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado, sendo que os financiamentos podem ser realizados por meio do: (1) SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; e (2) sistema de carteira hipotecária, onde as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

### **Sistema Financeiro Habitacional**

A Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, e alterações posteriores, criou o SFH para promover a construção e a aquisição de casas próprias, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

As principais fontes de recursos para financiamento habitacional são regidas pelas regras do SFH.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,5% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas.

Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado, limitadas a 12% ao ano. O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH pode chegar a 35 anos.

Os financiamentos realizados sob o SFH devem apresentar uma ou mais das seguintes garantias, conforme o caso: (1) hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação; (2) alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, conforme prevista na Lei 9.514; (3) hipoteca, em primeiro grau, ou alienação fiduciária, nos termos da referida lei, de outro imóvel do mutuário ou de terceiros; ou, ainda (4) outras garantias a critério do agente financeiro. A liberação dos recursos relativos ao financiamento somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.

### **Resolução 4.676, Resolução 4.271 e Resolução 3.932**

A Resolução 4.676, emitida no dia 31 de julho de 2018 e em vigor desde o princípio de 2019, suplanta as Resoluções 3.932 e 4.271, em que determinar a alocação dos recursos depositados em contas de poupança relativas às entidades que compõem o SBPE. Segundo esta Resolução, no mínimo, 65% dos depósitos em caderneta de poupança devem ser destinados a operações de financiamento imobiliário. As Resoluções anteriores à 4.676 estabeleciam que, deste 65% segregado para o financiamento imobiliário, 80%, no mínimo, deveria ser destinado ao financiamento habitacional no âmbito do SFH. Por sua vez, a Resolução 4.676 flexibiliza tal obrigação, revogando a exigência mínima de alocação no âmbito do SFH, contanto que esta mesma parcela de 80% se destine a operações de financiamento habitacional de bens residenciais. A Resolução 4.676 ainda traz no artigo 20 um adendo metodológico em que estabelece que, para fins do cálculo do financiamento obrigatoriamente destinado a bens residenciais, os saldos referentes a unidades de preço que não ultrapasse R\$500 mil são sujeitos a um fator de multiplicação de 1,2.

A Resolução 4.676, determina as seguintes condições em caso do financiamento pelo SFH: (1) empréstimos, incluindo o principal e despesas correlatas, são limitados a 90% do valor de avaliação do imóvel; (2) o preço máximo de venda das unidades financiadas é de R\$1.500.000; (3) o custo máximo real para o mutuário, incluindo encargos como juros, taxas e outros custos financeiros, exceto seguro, não deve ultrapassar 12% ao ano; e (4) eventual saldo devedor ao final do prazo ajustado será de responsabilidade do mutuário, podendo o prazo do financiamento ser prorrogado por período de até 50% daquele inicialmente pactuado.

### **Sistema de Carteira Hipotecária**

Os recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, além de ter parcela direcionada ao SFH, são também alocados para as carteiras próprias dos bancos.

No sistema de carteira hipotecária, as operações referidas em "Resolução 3.932" item (ii) acima são as efetuadas pelos bancos, através de carteiras próprias que utilizam para conceder financiamentos habitacionais. Nele, as taxas de juros praticadas e os valores financiados podem ser mais elevados do que aqueles praticados pelo SFH.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Durante muito tempo foi permitido que os bancos utilizassem boa parte dos recursos captados na caderneta de poupança para aplicação em títulos do Governo Federal, não se observando plenamente o percentual previsto originalmente. A partir de 2002, o BACEN estabeleceu um cronograma de enquadramento para os bancos, o que provocou um incremento substancial do montante de recursos disponibilizados para o mercado imobiliário.

Com isso, a competição por clientes se intensificou e as condições dos financiamentos bancários concedidos a empresas do setor melhoraram, com redução das taxas e extensão dos prazos para pagamento. Como consequência, desde o segundo semestre de 2005 até 2011, o setor imobiliário apresentou crescimento acima da média histórica.

### Legislação Municipal

Abaixo descrevemos os aspectos legais municipais nas cidades de Porto Alegre e Florianópolis, cidades onde foram realizados os maiores empreendimentos da Companhia.

#### PORTO ALEGRE - RS

A lei complementar nº 434, publicada em 1 de dezembro de 1999, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre - PDDUA, que dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de Porto Alegre. O PDDUA é o instrumento básico de definição do modelo de desenvolvimento do Município, englobando 7 estratégias, sendo elas: (i) estratégia de estruturação urbana; (ii) estratégia de mobilidade urbana; (iii) estratégia de uso do solo privado; (iv) estratégia de qualificação ambiental; (v) estratégia de promoção econômica; (vi) estratégia de produção da cidade; e (vii) estratégia do sistema de planejamento

A promoção do desenvolvimento no Município de Porto Alegre, expressa no PPDUA, tem como princípio o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, garantindo, dentre outros pontos, a integração das ações públicas e privadas através de programas e projetos de atuação, o enriquecimento cultural da cidade pela diversificação, atratividade e competitividade, a articulação das estratégias de desenvolvimento da cidade no contexto regional metropolitano de Porto Alegre, a integração horizontal entre os órgãos e Conselhos Municipais, promovendo a atuação coordenada no desenvolvimento e aplicação das estratégias e metas do Plano, programas e projetos bem como a defesa, a conservação e a preservação do meio ambiente.

A Lei Complementar nº 284, de 27 de outubro de 1992, institui o Código de Edificações de Porto Alegre, regulamentada posteriormente pelos decretos 14.496/2004 e 14.994/2005, e disciplina as regras gerais e específicas a serem seguidas no projeto, construção, uso e manutenção de edificações. Seu principal objetivo é garantir níveis mínimos de qualidade nas edificações, verificando as questões de habitabilidade, durabilidade e segurança.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Em agosto de 2011 foi publicada Lei Complementar nº 678, de 22 de agosto de 2011, instituindo o Plano Diretor de Acessibilidade de Porto Alegre, que foi alterada pela Lei nº 12.018/2016, constituiu as normas gerais e critérios básicos destinados a promover acessibilidade das pessoas com deficiência reduzida. Esta lei deverá ser observada nos casos de aprovação de projetos de natureza arquitetônica, urbanística, paisagística e de transporte, em especial implantação e ordenamento dos elementos de urbanização, bem como execução de qualquer tipo de obra, permanentes ou temporárias, quando tenham destinações pública, coletiva e privada nos espaços externos de uso comum.

Para liberação da execução das obras no município, deve ser emitida a licença de instalação pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e da Sustentabilidade ("SMAMS"). A emissão da licença de instalação é regida pelas Resoluções nº 237/1997 do Conselho Nacional do Meio Ambiente ("CONAMA") e nº 372/2018 do Conselho Estadual do Meio Ambiente ("CONSEMA"). Esta última dispõe sobre os empreendimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, passíveis de licenciamento ambiental no Estado do Rio Grande do Sul, destacando os de impacto de âmbito local para o exercício da competência municipal no licenciamento ambiental.

A regulamentação sobre a emissão de licenças ambientais no município de Porto Alegre atende ao Decreto 20.423, de 9 de dezembro de 2019, que estabelece procedimento administrativo para prorrogação da Licença Prévia (LP) e da Licença de Instalação (LI) outorgadas pela SMAMS. A Lei nº 8.267, de 29 de dezembro de 1998, dispõe sobre o licenciamento ambiental no Município de Porto Alegre.

Florianópolis – SC

A Lei Complementar nº 482, de 17 de janeiro de 2014, instituiu o Plano Diretor do Município de Florianópolis e regula o pacto que visa organizar a ocupação do território municipal de forma a proporcionar qualidade de vida para o conjunto da população, baseado nos valores sociais e deve garantir o desenvolvimento sustentável, praticado em estreita correlação com o meio ambiente e o patrimônio cultural. A referida lei dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano, o plano de uso e ocupação, os instrumentos urbanísticos e o sistema de gestão, ajustado às políticas, diretrizes e instrumentos de desenvolvimento territorial e urbanístico instituídos pela Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, pela Constituição do Estado de Santa Catarina e pela Lei Orgânica do Município de Florianópolis.

A organização do território é fruto dos valores e das conquistas sociais e tem como base os limites entre os direitos públicos e os privados. Os parâmetros urbanísticos visam propiciar a ocupação planejada do território, atendendo o interesse social e promovendo o desenvolvimento sustentável, a qualidade de vida e o bem-estar do conjunto da população. Os parâmetros urbanísticos, tais como índices construtivos, taxas de ocupação, recuos e gabaritos, visam garantir que o crescimento proporcionado por novas construções seja compatível com a paisagem natural e cultural da cidade, com os direitos de vizinhança, com o meio ambiente, a mobilidade, a oferta de infraestrutura, e com padrões de desenvolvimento que estimulem o convívio e considerem os fatores estéticos. Precisam prever a permeabilidade do solo, permitir insolação e ventilação aos lotes contíguos e contribuir para a configuração e construção das paisagens urbanas das vias e logradouros de uso comum. A correlação com a natureza e a cultura são objetivos precípios do uso do solo urbano.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

O Plano Diretor regulamenta a adequação de usos, limites de ocupação, gabarito de pavimentos e alturas, condomínios, áreas de preservação, terrenos de marinha, padrões para estacionamentos, parcelamento do solo urbano, arte pública, patrimônio cultural, estudos de impacto de vizinhança, polos geradores de tráfego, sistema viário, outorga onerosa, entre outros.

O Plano Diretor é complementado e atualizado através de decretos. Destaca-se ainda que o Geoprocessamento Corporativo, que pode ser acessado por meio do site <http://geo.pmf.sc.gov.br/>, é utilizado como suporte para identificação de informações sobre o município. Através da gestão cadastral, territorial e temática em um ambiente integrado envolvendo cadastro técnico urbano e geoprocessamento, formando uma infraestrutura de geoinformação, obtém-se informações sobre todo o território do município - insular e continental.

O Código de Obras e Edificações de Florianópolis, instituído pela Lei Complementar nº 60, de 11 de maio de 2000, disciplina, no município de Florianópolis, os procedimentos administrativos e executivos e as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e equipamentos. Tem por objetivo orientar os projetos e as execuções das obras e edificações no município de Florianópolis, visando o progressivo aperfeiçoamento da construção e o aprimoramento da arquitetura das edificações, bem como assegurar a observância e promover a melhoria dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações de interesse para a comunidade.

O Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis ("IPUF") é responsável pela tramitação dos Estudos de Impacto de Vizinhança, conforme previsto no Estatuto da Cidade de Florianópolis. O Estudo de Impacto de Vizinhança é caracterizado por um conjunto de estudos e informações técnicas e elaborado por profissional(s) ou empresa(s) habilitado(s) perante um Conselho Profissional, referentes à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade. Este estudo permite analisar as diferenças entre as condições existentes antes e depois de sua implantação.

A Fundação Municipal do Meio Ambiente ("FLORAM") é responsável pelo licenciamento das atividades previstas na Resolução CONSEMA nº 14/2012. Neste sentido, o FLORAM é responsável pelo Licenciamento Ambiental, ou seja, pelo licenciamento da localização, instalação, ampliação e a operação de empreendimentos e atividades que utilizam recursos ambientais, considerando as disposições legais e regulamentares e as normas técnicas aplicáveis ao caso, conforme a Resolução CONAMA nº 237/97.

As empresas do setor imobiliário, incluindo a Companhia, são obrigadas a obter a aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver as atividades acima citadas e correlatas e novas leis ou regulamentos podem ser adotados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais. Ademais, a Companhia pode enfrentar atrasos na aprovação de projetos pelas autoridades governamentais, comprometendo seus resultados. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, a Companhia pode vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, demolição das construções em andamento em caso de risco ou perigo à saúde pública ou ao interesse social, além de outras penalidades civis e criminais, o que poderá afetar adversamente sua imagem, situação financeira e seus resultados operacionais.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

As operações da Companhia também estão sujeitas às leis e aos regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. As exigências contidas nessas leis podem acarretar atrasos, fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação imobiliária e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

### **Regulamentação Ambiental**

Devido à natureza das atividades desenvolvidas, a Companhia está sujeita às leis e regulamentos relativos à proteção do meio ambiente, assim como todo o setor da Construção Civil.

De acordo com a legislação federal brasileira, a construção, instalação, expansão, modificação e operação de atividades potencialmente poluidoras, que utilizem recursos naturais e que possam vir a causar danos ambientais estarão sujeitas ao licenciamento ambiental, que pode vir a ocorrer em âmbito federal, estadual ou municipal. Como regra geral para as atividades com significativo impacto ambiental, o processo de licenciamento envolve três etapas sucessivas, para obtenção de Licença Prévia (LP), a Licença de Instalação (LI) e, por fim, a Licença de Operação (LO). A LP é emitida em fase preliminar de planejamento do empreendimento, aprovando sua localização e concepção, e estabelece condições e exigências técnicas que deverão ser observadas nas fases do licenciamento. A LI autoriza a construção do empreendimento. Por fim, a LO autoriza o efetivo início e a continuidade das atividades operacionais.

A depender da legislação aplicável e do tipo de atividade desenvolvida – a exemplo das atividades relacionadas ao setor da Construção Civil – o processo de licenciamento costuma ocorrer de forma simplificada, com a aglutinação de mais de uma licença em uma única fase – a exemplo da LP e da LI – ou emissão de licença em única etapa. No entanto, a definição do tipo de licenciamento depende da regulamentação específica do local onde vai ser instalado o empreendimento.

Em regra geral, as licenças ambientais possuem validade por período definido na licença e deverão ser periodicamente renovadas perante os respectivos órgãos ambientais licenciadores, para garantia da regularidade da atividade desenvolvida. De acordo com a Lei Complementar nº 140/2011, a renovação da licença ambiental deve ser solicitada com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da expiração de seu prazo de validade, para que esse fique automaticamente prorrogado até a manifestação definitiva do órgão ambiental. Vale ressaltar, contudo, que os Estados e Municípios têm autonomia para determinar prazos diferentes do previsto pela legislação federal para a renovação de licenças e autorizações ambientais de sua competência.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Para os empreendimentos com significativo impacto ambiental, é exigida a compensação ambiental pelos danos não mitigáveis causados pela implantação do empreendimento, por meio de destinação de recursos para implantação e manutenção de unidade de conservação nos termos da Lei Federal nº 9.985/2000. Até o momento, nenhum dos nossos empreendimentos foi considerado como de significativo impacto ambiental e, consequentemente, demandou o pagamento da mencionada compensação ambiental.

Para mais, as licenças ambientais podem vir a estabelecer condicionantes técnicas para o desenvolvimento de atividades, que podem, eventualmente, impactar e condicionar a operação de atividades da Companhia. Caso a Companhia venha a cometer falhas no cumprimento das referidas condicionantes, ficará sujeita a multas ou até mesmo a revogação e/ou suspensão da licença ambiental obtida, fato este que pode impactar o regular exercício de suas atividades, inclusive com risco de total paralisação, gerando um efeito adverso relevante sobre os resultados da Companhia.

Ainda no âmbito do licenciamento ambiental, caso sejam constatadas intervenções em terras indígenas, comunidades quilombolas, patrimônio histórico e cultural ou em unidades de conservação (“UCs”), o órgão licenciador será competente para consultar ou solicitar a manifestação de órgãos intervenientes – tais como Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (“IBAMA”), Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (“IPHAN”), Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (“ICMBio”), Fundação Nacional do Índio (“FUNAI”), INCRA (“Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária”), Fundação Palmares, etc. – sobre a instalação dos empreendimentos e operação das atividades da Companhia. Ainda que referidas manifestações não sejam vinculantes e não obstem o licenciamento de forma direta, o Ministério Público Federal ou Estadual poderá vir a questionar e impugnar a validade da licença obtida. A execução de atividades sem a autorização necessária caracteriza infração e crime ambiental, sujeitando o responsável a sanções administrativas e penais, além da obrigação de reparação dos danos ambientais em âmbito cível. Para mais, a incapacidade de cumprir com os regulamentos aplicáveis atualmente ou que venham a ser aplicáveis no futuro, bem como a não obtenção ou não renovação de licenças ambientais, podem ocasionar efeitos adversos relevantes para as nossas condições operacionais, por meio da imposição de penalidades de multa simples e/ou diária, suspensão de atividades, embargos, revogação de licenças já concedidas, etc.

A Companhia também está sujeita à legislação federal, estadual e municipal de controle e gestão de resíduos gerados de suas atividades e empreendimentos, a qual impõe, dentre outras obrigações, a necessidade de autorizações ambientais para transporte de resíduos perigosos, bem como o correto manuseio e disposição final adequada. A Companhia deve, ainda, observar as disposições específicas previstas na Resolução CONAMA 307/2002, que apresenta diretrizes e procedimentos para a gestão dos resíduos de construção civil, incluindo a elaboração de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil. Por meio da responsabilidade compartilhada, instituída pela Política Nacional de Resíduos Sólidos, as tarefas e custos envolvidos nas diferentes etapas de gerenciamento de resíduos sólidos são pulverizados por toda a cadeia, na medida de responsabilização de cada uma das partes envolvidas. No entanto, dada a natureza objetiva e solidária da responsabilidade civil ambiental, a contratação de terceiros para consecução de qualquer das fases do gerenciamento de resíduos sólidos não exime a nossa responsabilidade por eventuais danos ambientais causados.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

O cumprimento desta legislação é fiscalizado por órgãos e agências governamentais, que podem impor sanções administrativas contra a Companhia em caso de eventual inobservância. Além disso, os governos dos estados e municípios nos quais a Companhia atua podem adotar regras mais rigorosas que a legislação federal e que sejam aplicáveis às suas atividades.

### Regulamentação de Propriedade Intelectual

As leis sobre privacidade e proteção de dados têm evoluído nos últimos anos, de modo a estabelecer regras mais objetivas sobre como os dados pessoais (informações relacionadas a indivíduos) podem ser utilizados pelas organizações.

Os direitos à intimidade e à vida privada são genericamente assegurados pela Constituição Federal Brasileira (1988) e pelo Código Civil (2002), mas, na ausência de regras mais específicas sobre o tema, a legitimidade das práticas envolvendo o uso de Dados Pessoais foi, historicamente, avaliada de forma casuística pelo judiciário. O Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14), aprovado em 2014, também teve como objetivo garantir a privacidade e proteger os dados pessoais tratados pelos provedores de conexão e aplicação por meio da internet.

Assim, até agosto de 2018, quando foi aprovada a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/18 - "LGPD"), as práticas relacionadas ao uso de Dados Pessoais eram reguladas por algumas normas esparsas e setoriais apenas. Além disso, no contexto da pandemia da COVID-19, foi aprovada a Lei nº 14.010/2020, que, entre outras medidas, adiou a aplicabilidade das sanções administrativas previstas na LGPD para 1º de agosto de 2021. Em paralelo, a Medida Provisória nº 959, publicada em 29 de abril de 2020 e cujos efeitos se estendem até 26 de agosto de 2020, que estabelece a operacionalização do pagamento do Benefício Emergencial de Preservação do Emprego e da Renda e do benefício emergencial mensal, adiou a entrada em vigor da LGPD para 3 de maio de 2021 (exceto pelas disposições relacionadas à constituição da ANPD). A LGPD, que entrará em vigor em 3 de maio de 2021, trouxe um sistema de regras novo com relação ao tratamento de dados pessoais, mais completo e de aplicação transversal, afetando todos os setores da economia incluindo as empresas que tratam um maior volume de dados pessoais, como é o caso da Companhia. Referida lei tem como objetivo criar um ambiente de maior controle dos indivíduos sobre os seus dados e de maiores responsabilidades para as organizações que tratam tais informações, trazendo novas obrigações a serem observadas pela Companhia. É válido ressaltar que a entrada em vigor da LGPD está subordinada à conversão da MP 959/2010 em lei pelo Congresso Nacional – atualmente prevista para 3 de maio de 2021 (MP 959/2020) –, de modo que, caso tal MP 959/2020 não seja convertida em lei, a LGPD entrará em vigor em 16 de agosto de 2020, como previsto anteriormente.

A LGPD será aplicável a toda e qualquer operação relacionada a qualquer forma de tratamento de dados pessoais, com raras exceções, todas previstas na própria lei, como o caso de tratamento para fins exclusivamente particulares e não econômicos, jornalístico, artístico, ou de segurança nacional ou pública.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Além disso, a Lei 13.853/2019 alterou a LGPD para criar e estabelecer as competências da criou a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”), órgão da administração pública que será responsável por zelar, implementar e fiscalizar o cumprimento da LGPD, exercendo um triplo papel de (i) investigação, compreendendo o poder de emitir normas e procedimentos, deliberar sobre a interpretação da LGPD e solicitar informações de controladores e processadores operadores; (ii) execução, nos casos de descumprimento da lei, por meio de processo administrativo; e (iii) educação, com a responsabilidade de disseminar informações e fomentar o conhecimento da LGPD e medidas de segurança, promovendo padrões de serviços e produtos que facilitem o controle de dados e elaborando estudos sobre práticas nacionais e internacionais para a proteção de dados pessoais e privacidade, entre outros. A ANPD tem assegurada independência técnica, embora esteja subordinada à Presidência da República. A Lei 13.853/2019 também prevê autoridade para a ANPD avaliar as penalidades previstas pela LGPD. A competência da ANPD prevalece sobre qualquer autoridade relacionada de outras entidades públicas no que diz respeito à proteção de dados pessoais.

Com a entrada em vigor da LGPD, a Companhia terá de adaptar suas operações e seu modelo de negócios aos limites estabelecidos em referida lei. Nesse sentido, a Companhia já está tomando as providências necessárias com terceiros para a realização de projeto de adequação à LGPD no ano que vem.

**(b) política ambiental da Companhia e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental**

Não aderimos a um padrão específico, em âmbito nacional ou internacional, de práticas ambientais. No entanto, adotamos como prática interna de gestão ambiental a elaboração de estudos de investigação preliminar e eventual investigação confirmatória para todos os terrenos adquiridos por nós, independentemente da sua origem (industrial, comercial ou residencial), como forma de identificar possíveis contaminantes no solo e na água subterrânea e de atender às disposições da legislação ambiental.

**(c) dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades**

Marcas são sinais distintivos visualmente perceptíveis, compostos por nomes e/ou imagens, que identificam e distinguem produtos e/ou serviços. Em alguns casos, as marcas também possuem a função de certificar a conformidade de produtos e/ou serviços com determinadas normas e/ou especificações técnicas. No Brasil, a titularidade de marcas somente pode ser adquirida por meio do registro concedido pelo Instituto Nacional da Propriedade Industrial (“INPI”), a autarquia federal responsável pelo registro de marcas, patentes e outros direitos de propriedade intelectual. Após a concessão do registro, o titular da marca passa a deter o direito exclusivo de uso no Brasil para designar produtos e/ou serviços incluídos na classe na qual a marca foi registrada por um período de 10 (dez) anos, que poderá ser sucessivamente prorrogado por períodos iguais e sucessivos, mediante o pagamento das taxas administrativas aplicáveis.

## 7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Durante o processo de registro, o depositante possui apenas uma expectativa de direito de propriedade das marcas depositadas aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços e o direito de zelar pela integridade material e/ou reputação do sinal requerido. Essa expectativa pode vir a não se concretizar em direito nas hipóteses de: (i) falta de pagamento das taxas retribuições cabíveis dentro dos prazos legais; (ii) indeferimento do pedido de registro pelo INPI; e (iii) não contestação ou não cumprimento de exigência formulada pelo INPI.

Ainda, relevante destacar, que o registro de determinada marca se extingue pela (i) expiração do prazo de vigência, quando da não renovação no prazo adequado; (ii) renúncia (abandono voluntário do titular); (iii) caducidade (falta de uso da marca); (iv) declaração de nulidade administrativa ou judicial; ou (v) inobservância do disposto no artigo 217 da Lei de Propriedade Industrial (referente à necessidade de a pessoa domiciliada no exterior manter procurador no Brasil), sendo um requisito de manutenção do registro de marca a continuidade de seu uso, nos termos da solicitação de registro depositada junto ao INPI.

Atualmente somos titulares de diversas marcas registradas ou em processo de registro no Brasil junto ao INPI, em nome próprio ou em nome de nossas subsidiárias e filiais, como “CFL”, “CFL Construções”, “W Tower” e “Reserva Casa Rosa” as quais são bastante relevantes para nossas atividades. Somos também titulares de alguns nomes de domínio relevantes associados a tais marcas.

Até o presente momento, a Companhia não possui softwares depositados ou registrados perante o INPI.

Para uma relação completa dos ativos de propriedade intelectual relevantes da Companhia, vide item 9.1(b) deste Formulário de Referência.

## 7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior

- (a) receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede da Companhia e sua participação na receita líquida total da Companhia**

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e no exercício social de 31 de dezembro de 2019.

- (b) receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total da Companhia**

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e no exercício social de 31 de dezembro de 2019.

- (c) receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total da Companhia**

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020 e no exercício social de 31 de dezembro de 2019.

## **7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades**

A Companhia não está sujeita a nenhuma regulação estrangeira em suas atividades.

## 7.8 - Políticas Socioambientais

### (a) Divulgação de informações socioambientais

Não elaboramos relatórios socioambientais. No entanto, adotamos práticas socioambientais direcionadas principalmente à redução no consumo de recursos naturais, dentre essas práticas podemos citar:

- (i) implantação da gestão de resíduos sólidos no canteiro de obras, visando minimizar impacto pelas atividades da obra ao meio ambiente, além de contribuir com a limpeza e organização;
- (ii) ponto de coleta e armazenamento é planejado para ser utilizado durante toda a duração da obra, buscando promover a reciclagem e beneficiamento dos materiais, contribuindo para a redução de impactos ambientais; e
- (iii) manutenção do certificado ISO 9001 (*International Organization For Standardization*), que garante que todos os projetos estão sendo executados nos mais altos padrões de qualidade e confiabilidade.

Adicionalmente, possuímos um mecanismo de coleta seletiva de resíduos em sua sede.

Entende que o sistema de gestão socioambiental atualmente adotado é suficiente para assegurar que nossas atividades atendam aos requisitos legais e normas aplicáveis, com o compromisso de reduzir os impactos ambientais e sociais de seus serviços. Não obstante, estamos em constante processo de aprimoramento de nossos mecanismos de proteção ao meio ambiente para que possa atingir um patamar de excelência na gestão ambiental.

### (b) Metodologia seguida pela Companhia na elaboração das informações socioambientais

Não aplicável, tendo em vista que não divulgamos informações socioambientais.

### (c) Indicar se as informações socioambientais são auditadas ou revisadas por entidade independente

Não aplicável, tendo em vista que não divulgamos informações socioambientais.

### (d) Indicar a página na rede mundial de computadores onde podem ser encontradas as informações socioambientais

Não aplicável, tendo em vista que não divulgamos informações socioambientais.

### (e) se este relatório leva em conta os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU e quais são os ODS materiais para o negócio da Companhia

Não aplicável, tendo em vista que não divulgamos informações socioambientais.

### (f) se a Companhia não divulga relatório anual, de sustentabilidade ou integrado que leve em conta os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), explicar o motivo

Ainda desenvolvemos um relatório para divulgação de informações socioambientais. Entretanto, entendemos que o sistema de gestão socioambiental atualmente adotado é suficiente para assegurar que nossas atividades atendam aos requisitos legais e normas aplicáveis, com o compromisso de reduzir os impactos ambientais e sociais de seus serviços. Não obstante,

## **7.8 - Políticas Socioambientais**

estamos em constante processo de aprimoramento de nossos mecanismos de proteção ao meio ambiente para que possa atingir um patamar de excelência na gestão ambiental.

## **7.9 - Outras Informações Relevantes**

Não há outras informações que entendemos relevantes em relação a esta seção 7 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## **8.1 - Negócios Extraordinários**

Não houve, nos últimos 3 exercícios sociais e no exercício social corrente aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

## **8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor**

Não houve nenhuma alteração significativa na forma de condução dos negócios da Companhia, nos últimos 3 exercícios sociais e no exercício social corrente.

**8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais**

Nos últimos 3 exercícios sociais e no exercício social corrente, não foi celebrado nenhum contrato relevante pela Companhia ou por suas controladas que não fosse diretamente relacionado com suas atividades operacionais.

#### **8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.**

Todas as informações relevantes relacionadas a este item foram descritas nos itens anteriores deste Formulário de Referência.

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros**

Na data deste Formulário de Referência, além dos ativos imobilizados, marcas e participação em sociedades relevantes discriminados nos itens 9.1(a), 9.1(b), 9.1(c) abaixo, não existem outros bens do ativo não-circulante que julguemos relevantes.

## **9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, dado que os terrenos adquiridos por nós e por nossas controladas para realização de nossos empreendimentos futuros são considerados como estoque, não integrando o ativo imobilizado da Companhia.

## 9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro 825496667, na classe Ncl(8) 36, para a marca mista "CFL CONSTRUÇÕES"	Registro válido até 26/06/2027	<p>No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência sem o pagamento da respectiva retribuição, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito, pela declaração de nulidade do registro, ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.</p>	<p>A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, existe, a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia. O que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros, hipótese em que poderia ser impeditida de continuar utilizando tais marcas, sem prejuízo do pagamento de indenizações.</p>
Marcas	Registro 825730961, na classe Ncl(8) 37, para a marca mista "CFL CONSTRUÇÕES"	Registro válido até 26/06/2027	<p>No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência sem o pagamento da respectiva retribuição, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito, pela declaração de nulidade do registro, ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.</p>	<p>A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, existe, a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia. O que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros, hipótese em que poderia ser impeditida de continuar utilizando tais marcas, sem prejuízo do pagamento de indenizações.</p>

## 9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro 830483080, na classe Ncl(9) 36, para a marca nominativa "CFL"	Registro válido até 31/12/2023	<p>No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência sem o pagamento da respectiva retribuição, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito, pela declaração de nulidade do registro, ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.</p>	<p>A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, existe, a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia. O que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros hipótese em que poderia ser impedita de continuar utilizando tais marcas, sem prejuízo do pagamento de indenizações.</p>
Marcas	Registro 830483098, na classe Ncl(9) 37, para a marca nominativa "CFL"	Registro válido até 31/12/2023	<p>No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência sem o pagamento da respectiva retribuição, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito, pela declaração de nulidade do registro, ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.</p>	<p>A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, existe, a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia. O que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros hipótese em que poderia ser impedita de continuar utilizando tais marcas, sem prejuízo do pagamento de indenizações.</p>

## 9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro 831109289, na classe Ncl(9) 36, para a marca nominativa "W TOWER"	Registro válido até 07/04/2025	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência sem o pagamento da respectiva retribuição, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito, pela declaração de nulidade do registro, ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, existe, a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia. O que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros
Marcas	Registro 831109297, na classe Ncl(9) 37, para a marca nominativa "W TOWER"	Registro válido até 07/04/2025	No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência sem o pagamento da respectiva retribuição, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito pela declaração de nulidade do registro, ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, existe, a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia. O que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros hipótese em que poderia ser impedita de continuar utilizando tais marcas, sem prejuízo do pagamento de indenizações.

## 9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro 831109319, na classe Ncl(9) 36, para a marca nominativa "RESERVA CASA ROSA"	Registro válido até 24/03/2025	<p>No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência sem o pagamento da respectiva retribuição, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito pela declaração de nulidade do registro, ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.</p>	<p>A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, existe, a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia. O que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros hipótese em que poderia ser impedita de continuar utilizando tais marcas, sem prejuízo do pagamento de indenizações.</p>
Marcas	Registro 831109327, na classe Ncl(9) 37, para a marca nominativa "RESERVA CASA ROSA"	Registro válido até 24/03/2025	<p>No âmbito administrativo (junto ao INPI), a manutenção dos registros de marcas é realizada através do pagamento periódico de retribuições ao órgão competente. A extinção da marca pode ocorrer pela expiração do prazo de vigência sem o pagamento da respectiva retribuição, pela renúncia do titular, pela caducidade do direito pela declaração de nulidade do registro, ou pela inobservância de algum aspecto requerido pelo INPI, de acordo com a Lei nº 9.279/96 e demais legislações correlatas. No âmbito judicial, não é possível assegurar que terceiros não venham a alegar que a Companhia está violando seus direitos de propriedade intelectual e eventualmente obtenham alguma vitória.</p>	<p>A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. A Companhia acredita que não perderá os direitos sobre suas atuais marcas, no entanto, existe, a remota possibilidade de perda de algumas marcas consideradas estratégicas para a Companhia. O que poderá acarretar perda substancial do ativo da empresa. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros hipótese em que poderia ser impedita de continuar utilizando tais marcas, sem prejuízo do pagamento de indenizações.</p>

## 9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Nome de domínio na internet	cfl.com.br	Válido até 06/05/2025	<p>A perda dos direitos relativos a tais ativos está relacionada à (i) falta de pagamento da taxa de manutenção do domínio; (ii) constatação no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, de pedido de apresentação de documentos; (iv) pedido de registro formulado por detentor de pedido de registro de marca ou marca registrada relacionada ao domínio, com direito de preferência ao antigo titular do domínio em caso de disputa entre detentores de pedidos de registro de marcas ou marcas registradas em classes diferentes; e (v) por ordem judicial, ou expressa solicitação do requerente do registro do domínio.</p>	<p>Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.</p>
Nome de domínio na internet	vitajurere.com.br	Válido até 11/10/2020	<p>A perda dos direitos relativos a tais ativos está relacionada à (i) falta de pagamento da taxa de manutenção do domínio; (ii) constatação no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, de pedido de apresentação de documentos; (iv) pedido de registro formulado por detentor de pedido de registro de marca ou marca registrada relacionada ao domínio, com direito de preferência ao antigo titular do domínio em caso de disputa entre detentores de pedidos de registro de marcas ou marcas registradas em classes diferentes; e (v) por ordem judicial, ou expressa solicitação do requerente do registro do domínio.</p>	<p>Impossibilidade de uso do nome de domínio. Adicionalmente, terceiros poderão pedir o registro do domínio.</p>

**9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades****Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Informações apresentadas no item 9.2. Operamos com dezenas de sociedades que tem como atividade a incorporação e a venda imobiliária, cujas participações nos resultados da Companhia oscilam entre os exercícios.

## 9.2 - Outras Informações Relevantes

Segue abertura das informações referente às sociedades da qual a Companhia detém participação:

	Particip (%)			
	2017	2018	2019	1S20
<b>Empresas controladas:</b>				
Al Mare Incorp. Imobiliária Ltda.	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
Búzios Incorp. Imobiliária Ltda.	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda.	29,83%	31,73%	31,73%	31,73%
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	99,99%	99,99%	99,99%	99,99%
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Marítima Incorp. Imobiliária Ltda.	20,00%	20,00%	20,00%	29,89%
Personalité Bela Vista Ltda.	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Soledade Lajeado Part. Imob. Ltda.	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Super Quadra J Europa Inc. Imob. Ltda.	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
The Place Part. Imobiliárias Ltda.	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Marechal Andréa SCP	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Nilo Country Empr. Imobiliários Ltda.	0,00%	90,00%	90,00%	99,99%
AGC2 Participações Ltda.	0,00%	0,00%	0,00%	99,90%
P Chaves Barcelos Incorp. Imob. Ltda.	0,00%	0,00%	50,00%	99,99%
Terraço Cacupé Incorp. Imobiliária Ltda.	0,00%	0,00%	0,00%	99,99%
SC 401 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	0,00%	0,00%	0,00%	90,00%
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.	30,00%	-	0,00%	37,50%
Canto Da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
RS Planej. Marketing, Interm. e Gestão Com. de Imóveis Ltda.	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda.	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%
RJPAR Administração E Participações Ltda.	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
CG 700 Incorp. Adm. e Locação Imóveis Próprios Ltda.	99,90%	99,90%	20,00%	10,00%
Square Garden SCP	n/a	90,00%	50,00%	90,00%

## 9.2 - Outras Informações Relevantes

	Valor de Mercado/Contábil					
	2017	2018	2019	1S20	2018/2017	2019/2018
<b>Empresas controladas:</b>						
Al Mare Incorp. Imobiliária Ltda.	-	85,00	-	85,00	-	90,00
Buzios Incorp. Imobiliária Ltda.	-	17.658,00	15.119,00	13.368,00	13.389,00	-204,7%
Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda.	-	18.755,00	17.818,00	17.758,00	17.454,00	-14,4%
Jay Participações Imobiliárias Ltda.	-	426,00	-	442,00	-	-5,0%
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	-	8.187,00	8.289,00	8.293,00	8.302,00	3,8%
Marítima Incorp. Imobiliária Ltda.	-	1.569,00	3.942,00	6.024,00	14.835,00	151,2%
Personalité Bela Vista Ltda.	-	4.208,00	4.208,00	4.208,00	4.208,00	0,0%
Soledade Lajeado Part. Imob. Ltda.	-	13.280,00	11.124,00	11.202,00	10.593,00	-16,2%
Super Quadra J Europa Inc. Imob. Ltda.	-	26.109,00	19.527,00	18.168,00	19.996,00	-25,2%
The Place Part. Imobiliárias Ltda.	-	2.834,00	2.834,00	2.834,00	2.835,00	0,0%
Marechal Andréia SCP	-	-	-	-	5.817,00	N.A.
Niló Country Empri. Imobiliários Ltda.	-	-	2.00	-	269,00	725,00
AGC2 Participações Ltda.	-	-	-	-	4.086,00	N.A.
P Chaves Barcelos Incorp. Imob. Ltda.	-	-	-	10,00	-	10,00
Terraco Cacupé Incorp. Imobiliária Ltda.	-	-	-	-	7,00	N.A.
SC 401 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	-	-	-	10,00	N.A.
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.	-	5.630,00	-	-	43.860,00	N.A.
Canto Da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.	-	-	-	-	9.753,00	N.A.
RS Planej. Intern. e Gestão Com. de Imóveis Ltda.	-	-	-	-	480,00	N.A.
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda.	-	-	-	-	376,00	N.A.
RJPAR Administração E Participações Ltda.	-	-	-	-	20.017,00	N.A.
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	-	22.659,00	16.165,00	10.961,00	-	-28,7%
CG 700 Incorp. Adm. e Locação Imóveis Próprios Ltda.	-	20.029,00	20.618,00	8.293,00	4.208,00	-32,2%
Square Garden SCP	-	-	2,00	10,00	10,00	-49,3% 0,0%

## 9.2 - Outras Informações Relevantes

	Dividendos Recebidos (% da Companhia)			
	2017	2018	2019	1S20
<b>Empresas controladas:</b>				
Al Mare Incorp. Imobiliária Ltda.				
Búzios Incorp. Imobiliária Ltda.	2.855.733,87	924.452,03	852.949,57	324.648,22
Casa Rosa Particip. Imobiliárias Ltda.				
Jay Participações Imobiliárias Ltda.				
LPI Participações Imobiliárias Ltda.	560.000,00	-	-	-
Marítima Incorp. Imobiliária Ltda.				
Personalité Bela Vista Ltda.				
Soledade Lajeado Part. Imob. Ltda.	1.131.000,00	165.000,00	220.800,00	104.273,82
Super Quadra J Europa Inc. Imob. Ltda.	1.952.000,00	8.788.000,00	2.440.000,00	1.000.000,00
The Place Part. Imobiliárias Ltda.				
Marechal Andréa SCP				
Nilo Country Empr. Imobiliários Ltda.				
AGC2 Participações Ltda.				
P Chaves Barcelos Incorp. Imob. Ltda.				
Terraço Cacupé Incorp. Imobiliária Ltda.				
SC 401 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.				
Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.				
Canto Da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda.				
RS Planej. Marketing, Interm. e Gestão Com. de Imóveis Ltda.	-	-	-	56.000,00
PAF - Assessoria Imobiliária Ltda.	-	-	-	58.115,00
RJPAR Administração E Participações Ltda.				
CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.	1.500.000,00	-	1.750.000,00	275.000,00
CG 700 Incorp. Adm. e Locação Imóveis Próprios Ltda.	626.425,51	676.295,44	207.403,65	38.337,83
Square Garden SCP				

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### 10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Os diretores da Companhia apresentam neste item 10 do Formulário de Referência, informações que visam permitir aos investidores e ao mercado em geral analisar a situação da Companhia pela perspectiva da Administração. Abaixo discorrem, dentre outros aspectos, sobre fatos, tendências, compromissos ou eventos importantes que, impactam ou poderiam impactar as condições financeiras e patrimoniais da Companhia. As análises foram construídas com base nas demonstrações contábeis combinadas da Companhia, que são de responsabilidade da Administração da Companhia, estão sendo apresentadas exclusivamente com o objetivo de fornecer, por meio de uma única demonstração financeira, informações relativas à totalidade das atividades da Companhia, independentemente da disposição de sua estrutura societária.

As informações financeiras contidas nos itens 10.1 a 10.9 devem ser lidas em conjunto com (i) as Informações Trimestrais – ITR consolidadas para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, revisadas pelos auditores independentes da Companhia e suas respectivas notas explicativas; e (ii) as demonstrações financeiras consolidadas auditadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e suas respectivas notas explicativas. Nossas demonstrações financeiras consolidadas auditadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. As informações contábeis intermediárias da companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2020, foram elaboradas de acordo o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As informações a seguir apresentadas foram avaliadas e comentadas pelos nossos Diretores. Dessa forma, as avaliações, opiniões e comentários dos nossos Diretores, ora apresentadas, traduzem a visão e percepção de nossos Diretores sobre nossas atividades, negócios e desempenho, bem como visam fornecer aos investidores informações que os ajudarão a comparar nossas Informações Trimestrais – ITR consolidadas não auditadas referentes aos períodos de nove meses encerrados em 30 de junho de 2019 e 2018 e demonstrações financeiras consolidadas auditadas referentes aos exercícios sociais encerrados 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

Os termos “AH” e “AV” nas colunas de determinadas tabelas no item 10 deste Formulário de Referência significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens da mesma rubrica, em nossas demonstrações contábeis ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual ou item de uma linha em relação às receitas líquidas para os períodos aplicáveis para os resultados das nossas operações, ou em relação do ativo total/passivo e patrimônio líquido nas datas aplicáveis para a demonstração do nosso balanço patrimonial.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### a. Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

A Diretoria da Companhia entende que possui condições financeiras e patrimoniais suficientes para implementar o seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações de curto, médio e longo prazo. Ademais, a Diretoria acredita que a geração de caixa da Companhia é suficiente para atender o financiamento de suas atividades e cobrir sua necessidade de recursos para execução do seu plano de negócios.

Em 30 de junho de 2020, o índice de endividamento total foi de 37,6% (representado por passivo circulante acrescido do passivo não circulante e dividido pelo patrimônio líquido), em dezembro de 2019 foi de 61,2%. A melhora deveu-se principalmente a entrada de caixa, a partir da entrega das obras e da reestruturação societária.

Adicionalmente, em 30 de junho de 2020, a posição de caixa e equivalentes de caixa mais aplicações financeiras de longo prazo da Companhia era de R\$33,9 milhões, com aumento de 610,6% em relação a 31 de dezembro de 2019, e a dívida líquida totalizava -R\$ 15,5 milhões (representada pela soma dos empréstimos a pagar, do passivo circulante e não circulante, deduzida do saldo de caixa e equivalentes de caixa mais aplicações financeiras de longo prazo), com um índice de alavancagem financeira de -7,8% (compreende a dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido).

Em 31 de dezembro de 2019, o índice de endividamento total foi de 61,2%. Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa mais aplicações financeiras de longo prazo era de R\$4,8 milhões e a dívida líquida totalizava R\$11,7 milhões, com um índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido de 10,6%.

Em 31 de dezembro de 2018, o índice de endividamento total foi de 67,9%. Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa mais aplicações financeiras de longo prazo era de R\$7,4 milhões e a dívida líquida totalizava R\$4,5 milhões, com um índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido de 3,8%. A piora do índice de endividamento entre os períodos reflete o aumento no financiamento à produção de obras com conclusão prevista em 2020, bem como uso do caixa no pagamento de despesas operacionais e dividendos.

Em 31 de dezembro de 2017, o índice de endividamento total foi de 111,6%. Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa mais títulos e valores mobiliários da Companhia era de R\$9,0 milhões e a dívida líquida totalizava R\$14,4 milhões, com um índice de alavancagem financeira, que compreende a dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido, de 10,6%.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Os Diretores apresentam abaixo informações sobre o Patrimônio Líquido e Dívida Bruta, Dívida Líquida e Índice de Dívida Líquida e Índice de Liquidez da Companhia em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

Em milhares de reais, exceto índices	Em 30 de junho de		Em 31 de dezembro de	
	2020	2019	2018	2017
Patrimônio Líquido	198.976	110.309	118.875	136.056
Dívida bruta <sup>1</sup>	18.413	16.449	11.937	23.443
Dívida líquida <sup>2</sup>	-15.505	11.676	4.486	14.437
Índice de dívida líquida <sup>3</sup>	-7,8%	10,6%	3,8%	10,6%
Índice de Liquidez geral <sup>4</sup>	3,66	2,63	2,47	1,90

<sup>1</sup> A dívida bruta corresponde aos empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento (circulante e não circulante). A dívida bruta não é uma medida de liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (*International Financial Reporting Standards - "IFRS"*), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB"), e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular a sua dívida líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. Para a reconciliação da Dívida Bruta com as Demonstrações Financeiras consolidadas e Informações Trimestrais – ITR consolidadas da Companhia vide o item 3.2 deste Formulário de Referência.

<sup>2</sup> A Dívida Líquida corresponde a Dívida Bruta (empréstimos, financiamentos e financiamentos por arrendamento, (circulante e não circulante), deduzidos do saldo de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito (circulante e não circulante) e Títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante). A dívida líquida não é uma medida de liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro (*International Financial Reporting Standards - "IFRS"*), emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB"), e não possui significado padrão. Outras companhias podem calcular a sua dívida líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações. Para a reconciliação da com as Demonstrações Financeiras consolidadas e Informações Trimestrais – ITR consolidadas da Companhia vide o item 3.2 deste Formulário de Referência.

<sup>3</sup> Índice de dívida líquida corresponde a dívida líquida dividido pelo patrimônio líquido.

<sup>4</sup> Índice de liquidez geral é a razão entre ativo total e passivo total.

### b. Estrutura de Capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas

A Diretoria acredita que a estrutura de capital da Companhia é adequada para atender às demandas e necessidades das operações e continuar executando seu plano de crescimento, seja por meio de expansão orgânica ou da realização de novas aquisições.

Em 30 de junho de 2020, o patrimônio líquido totalizava R\$ 199,0 milhões, a dívida bruta totalizada R\$ 18,4 milhões e o saldo de caixa e equivalente de caixa mais aplicações financeiras de longo prazo era de R\$ 33,9 milhões, resultando em uma dívida líquida de -R\$ 15,5 milhões.

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido totalizava R\$ 110,3 milhões, a dívida bruta totalizada R\$ 16,4 milhões e o saldo de caixa e equivalente de caixa mais aplicações financeiras de longo prazo era de R\$4,8 milhões, resultando em uma dívida líquida de R\$ 11,7 milhões.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido da Companhia totalizava R\$ 118,9 milhões, a dívida bruta R\$11,9 milhões e o caixa e equivalentes de caixa mais aplicações financeiras de longo prazo era de R\$ 7,5 milhões, resultando em uma dívida líquida de R\$ 4,5 milhões.

Em 31 de dezembro de 2017, o patrimônio líquido totalizava R\$ 136,1 milhões, a dívida bruta era de R\$ 23,4 milhões e o caixa e equivalentes de caixa mais aplicações financeiras de longo prazo era de R\$9,0 milhões, resultando em uma dívida líquida de R\$ 14,4 milhões.

Os lucros distribuídos pela Companhia fizeram com que o patrimônio líquido da Companhia fosse reduzido período após período conforme demonstrado no item 10.1(a) deste Formulário de Referência. Em 30 de junho de 2020, a elevação se deve, sobretudo, ao aporte de capital realizado.

A tabela abaixo apresenta a estrutura de capital da Companhia medida pela relação entre os passivos e patrimônio líquido nos períodos e exercícios indicados:

(em R\$ milhares, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de			
	30 de junho	2020	2019	2018
Capital de terceiros (passivo circulante + passivo não circulante)	74.807	67.553	80.679	151.820
Capital próprio (patrimônio líquido)	198.976	110.309	118.875	136.056
<b>Capital Total (terceiros + próprio)</b>	<b>273.783</b>	<b>177.862</b>	<b>199.554</b>	<b>287.876</b>
Parcela de capital de terceiros	27,3%	38,0%	40,4%	52,7%
Parcela de capital próprio	72,7%	62,0%	59,6%	47,3%

### c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Diretoria acredita que a Companhia apresenta condições financeiras suficientes para cumprir com seus compromissos. Os índices de liquidez geral (representado pela divisão do ativo total pelo passivo total) e de liquidez corrente (representado pela divisão do ativo circulante pelo passivo circulante) da Companhia em 30 de junho de 2020 foram, respectivamente, de 3,65 e 4,34. Em 30 de junho de 2020, a Companhia possuía o saldo de R\$ 18,4 milhões referente a empréstimos e financiamentos tomados. Deste total, R\$16,2 MM referem-se a financiamento à produção com desembolsos realizados conforme fluxo de obra, de forma que a Companhia ainda não obteve o desembolso integral destas linhas contratadas.

Adicionalmente, acreditamos que o relacionamento da Companhia com instituições financeiras de primeira linha lhe permite o acesso a linhas de créditos adicionais, antecipação de recebíveis e ingresso no mercado de capitais brasileiro, na hipótese de haver necessidade.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

No período de 6 meses findo em 30 de junho de 2020 e nos três últimos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, as principais fontes de financiamento da Companhia foram: Recursos próprios gerados em suas operações, bem como aportes financeiros de seus acionistas. Em 2019, a Companhia recorreu a empréstimo para capital de giro, com saldo de R\$2,2 milhões em 30 de junho de 2020. Além disso, quando necessário, a Companhia recorre a financiamentos junto ao Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), o qual oferece taxas de juros subsidiadas pelo sistema de poupança, opção de pagamento antecipado, e a possibilidade de amortização através do repasse dos recebíveis dos adquirentes de unidades imobiliárias aos bancos. Essas fontes de financiamento são utilizadas pela Companhia principalmente para cobrir custos, despesas e investimentos relacionados a construção dos seus empreendimentos. Nos últimos 3 exercícios sociais, bem como até 30 de junho, a Companhia não realizou investimentos significativos em ativos imobilizados e foram utilizados recursos próprios para estes investimentos.

Acreditamos que as fontes de financiamento utilizadas pela Companhia são adequadas ao seu perfil de endividamento, atendendo às necessidades de capital de giro e investimentos, sempre preservando o perfil de longo prazo da dívida financeira e, consequentemente, a capacidade de pagamento da Companhia.

### e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Na data deste Formulário de Referência, a Diretoria não vislumbra necessidades de recursos que não possam ser suportadas com os recursos atuais ou futuros dos quais a Companhia pode dispor. De qualquer forma, caso sejam necessários recursos adicionais para cobertura de deficiência de liquidez no curto prazo, a Companhia poderá realizar antecipação de recebíveis e/ou captar recursos junto ao mercado de capitais brasileiro e/ou instituições financeiras.

Descrição (Em milhares de reais, exceto %)	Indexadores	Vencimento	em 30/06/2020	em 31 de dezembro		
				2019	2018	2017
Banco Bradesco	CDI	10/12/2022	10.213	7.350	-	-
Banco ABC Brasil	CDI	17/10/2022	6.001	6.001	5.338	6.066
Banco Itaú S/A	CDI	22/03/2021	2.199	3.098	-	26
NM fundo de investimento Crédito Privado	CDI		-	-	6.599	17.351
<b>Total Circulante</b>			8.200	2.883	9.897	3.222
<b>Total Não Circulante</b>			10.213	13.566	2.040	20.221
<b>Total</b>			<b>18.413</b>	<b>16.449</b>	<b>11.937</b>	<b>23.443</b>

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Adicionalmente, informamos que no item 10.1(f) deste Formulário de Referência estão descritas as principais linhas de financiamentos contraídas pela Companhia de acordo com as suas respectivas características.

### f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

Em 30 de junho de 2020, a Companhia é parte em 6 contratos financeiros, celebrados com 3 instituições financeiras, sendo garantidos principalmente por alienação fiduciária de imóveis e por garantia hipotecária e direito sobre créditos de clientes em financiamentos à produção, em menor parte, por garantia fidejussória. Na mesma data, o saldo devedor em aberto da Companhia era de R\$ 18,4 milhões.

#### (i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Seguem abaixo as principais características dos contratos de empréstimo, financiamento da Companhia, em vigor em 30 de junho de 2020, 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

Em 15 de Maio de 2019, a Companhia celebrou o Contrato Financiamento, com Banco Bradesco, no valor de R\$ 12 milhões. A taxa de juros anual é de 9,38%, com vencimento em junho de 2020 O principal será pago após o encerramento da obra e o saldo devedor em 30 de junho de 2020 era de R\$ 10,21milhões.

Em 31 de outubro de 2019, a Companhia celebrou o Contrato de **Empréstimo** com banco ABC Brasil, no valor de R\$ 5 milhões. A taxa de juros anual é de 3,04% mais a taxa CDI. O principal é pago mensalmente e o saldo devedor em 30 de junho de 2020 era de R\$ 5 milhões.

Em 31 de outubro de 2019, a Companhia celebrou o Contrato de Empréstimo com banco ABC Brasil, no valor de R\$ 1 milhão. A taxa de juros anual é de 3,0416% mais a taxa CDI. O principal é pago mensalmente e o saldo devedor em 30 de junho de 2020 era de R\$ 1 milhão.

Em 23 de outubro de 2019, a Companhia celebrou o Contrato de Empréstimo com Itaú Unibanco S.A, no valor de R\$ 3 milhões. A taxa de juros ao mês é de 0,62%. O principal é pago mensalmente e o saldo devedor em 30 de junho de 2020 era de R\$ 2,19 milhões.

#### (ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia mantém relações estreitas com as principais instituições financeiras do mercado brasileiro e não têm outras transações relevantes de longo prazo com instituições financeiras além daquelas acima citadas.

Ainda, os Diretores da Companhia esclarecem que as atuais relações de longo prazo com instituições financeiras estabelecidas pela Companhia têm suprido adequadamente as necessidades de financiamento na expansão do negócio da Companhia. Para o futuro, possíveis relações com instituições financeiras poderão ser desenvolvidas em linha com as estratégias da Companhia.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### (iii) Grau de subordinação entre as dívidas

A Companhia possui dívidas de natureza quirografária e de natureza real, cujas garantias são constituídas, principalmente, por cessão fiduciária de recebíveis e a hipoteca do próprio imóvel. A descrição destas dívidas por natureza de garantia, encontra-se indicado no item 3.8 deste Formulário de Referência.

Em eventual concurso universal de credores, a subordinação entre as obrigações registradas no passível exigível acontecerá de acordo com a Lei 11.101 de 2015: (i) obrigações sociais e trabalhistas; (ii) impostos a recolher; (iii) garantia real; (iv) empréstimos e financiamentos; (v) crédito quirografários; (vi) créditos subordinados; e (viii) dividendos e juros sobre capital próprio. Assim, as dívidas lastreadas em garantias reais tem preferência de recebimento em relação às demais dívidas da Companhia, até o esgotamento da garantia fornecida.

### (iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e a alienação de controle societário

Dentre os contratos de financiamento relevantes da Companhia firmados com terceiros, alguns foram elaborados com cláusulas restritivas (*covenants*), quais sejam:

- cumprir os pagamentos previstos em contrato;
- itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência;
- itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuênciam do agente financeiro;
- garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens;
- garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário;
- comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato;
- prestar informações nos prazos solicitados nos contratos;
- não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- auditar livros e registros contábeis através de empresa terceirizada ou por si mesmo, atendendo, sempre que solicitada, a quaisquer informações sobre sua situação econômico-financeira;
- não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados;
- garantir a manutenção da capacidade de honrar com manutenção dos itens das garantias apresentadas nos contratos;

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

- manter válidas as licenças ambientais e trabalhistas pertinentes ao funcionamento do negócio;
- não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro;
- vender, hipotecar, realizar obras, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro;

Em 30 de junho de 2020, a Companhia estava em desacordo com determinadas cláusulas restritivas (“covenants”), referente as movimentações de reorganização societária (Vide Nota Explicativa 23), constantes em contratos com instituições financeiras, que poderiam exigir o vencimento antecipado dos passivos vinculados a esses contratos. Em agosto de 2020 a Administração obteve “waiver” junto às instituições financeiras onde estas declararam não haver vencimento antecipado.

### g. Limites de utilização dos financiamentos já contratados

Em 30 de junho de 2020, a Companhia e suas controladas tinham, aproximadamente, R\$ 12,0 milhões aprovados como limite para utilização no financiamento à produção (SFH). Deste volume, R\$ 10,2 milhões, ou 85%, já haviam sido utilizados. A utilização dessas linhas de crédito está condicionada ao atendimento de determinadas condições contratuais, especialmente o andamento físico das obras para as quais as linhas estão designadas. Na data deste Formulário de Referência, a Companhia cumpre com todas as condições contratuais.

### h. Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Segue abaixo a descrição qualitativa das principais linhas das demonstrações financeiras:

#### *Receita Líquida de Vendas*

Nossa receita líquida é composta por:

- (i) receita de imóveis vendidos: apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas dos empreendimentos, descontado o ajuste a valor presente (“AVP”) conforme o CPC 12;
- (ii) Impostos Incidentes sobre Vendas; e
- (iii) Cancelamento de Vendas: Cancelamentos de vendas efetuados no período, basicamente referem-se às vendas firmadas anteriormente, que incorporam os efeitos de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras.

#### *Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados*

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto pelo custo de terreno, desenvolvimento do projeto (incorporação), custo de construção, custos e provisões para manutenção e encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### ***Despesas operacionais***

Nossas despesas operacionais são compostas por:

- (i) Despesas gerais e administrativas: são compostas principalmente por condomínios de unidades em estoque, despesas com manutenção pós obras, prestação de serviços PJ, comissões e intermediação de terrenos.
- (ii) Despesas Tributárias: As despesas tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos às operações da Companhia e
- (iii) Outras receitas (despesas) operacionais que engloba ganhos ou perdas por ajuste a valor justo de propriedades, recuperação de despesas e alienação de investimentos.

### ***Resultado Financeiro Líquido***

As receitas financeiras da Companhia vêm da carteira de alienação fiduciária (vinculada ao IGP-M) e de aplicações financeiras vinculadas ao Certificado de Depósito Interbancário-CDI.

As despesas financeiras representam os juros dos empréstimos tomados para fins de capital de giro, somado aos gastos com emissão de boletos, encargos de manutenção de contas bancárias da Companhia e dos empreendimentos e descontos concedidos a clientes pela antecipação de parcelas.

### ***Imposto de Renda e Contribuição social***

Imposto de Renda e Contribuição social são os impostos incidentes sobre o lucro auferido no período. Os impostos diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal.

(Em R\$ Milhares, exceto percentuais)	Para o período de seis meses encerrado em				<b>AH</b>
	<b>30/06/2020</b>	<b>AV</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>AV</b>	
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>30.167</b>	<b>100,0%</b>	<b>20.886</b>	<b>100,0%</b>	<b>44,4%</b>
<b>Custo imóveis vendidos</b>	<b>(18.974)</b>	<b>(62,9)%</b>	<b>(15.370)</b>	<b>(73,6)%</b>	<b>23,4%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>11.193</b>	<b>37,1%</b>	<b>5.516</b>	<b>26,4%</b>	<b>102,9%</b>
<b>Margem Bruta %</b>	<b>37,1%</b>		<b>26,4%</b>		<b>10,7p.p.</b>

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

<b>Despesas (receitas) operacionais</b>	(3.227)	(10,7)%	(6.649)	(31,8)%	(51,5)%
<b>Despesas gerais e administrativas</b>	(2.890)	(9,6)%	(5.945)	(28,5)%	(51,4)%
<b>Despesas tributárias</b>	(355)	(1,2)%	(709)	(3,4)%	(49,9)%
<b>Outras receitas/despesas</b>	18	0,1%	5	0,0%	260,0%
<b>Lucro operacional líquido antes das receitas e despesas financeiras</b>	7.966	26,4%	(1.133)	(5,4)%	(803,1)%
<b>Margem Operacional%</b>	26,4%		(5,4)%		31,8%
<b>Resultado financeiro líquido</b>	62	0,2%	277	1,3%	(77,6)%
<b>Receitas financeiras</b>	915		966		(5,3)%
<b>Despesas financeiras</b>	(853)		(689)		23,8%
<b>Lucro antes do IR e CSLL</b>	8.028	26,6%	(856)	(4,1)%	(1037,9)%
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	(115)	(0,4)%	(590)	(2,8)%	(80,5)%
<b>Imposto de renda e contribuição social - corrente</b>	(32)		(664)		(95,1)%
<b>Imposto de renda e contribuição social - diferido</b>	(83)		74		-212,3%
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	7.913	26,2%	(1.446)	(6,9)%	(647,2)%
<b>Margem Líquida %</b>	26,2%		(6,9)%		33,2%

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

**PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 COMPARADO AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019.**

### **Receita Líquida de vendas**

A receita líquida totalizou R\$ 30,2 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando um aumento de 44,4%, quando comparada com o valor de R\$ 20,9 milhões, se comparada ao período de 6 meses encerrado em junho de 2019. Este aumento pode ser explicado(a), principalmente, em razão do maior volume de vendas de unidades em estoque no período, considerando que esse estoque estava, ao final de junho de 2020, concluído ou em fase final de construção, com maior reconhecimento de receita no momento da comercialização. A composição desta variação pode ser observada no item 7.2 (b) deste Formulário de Referência.

### **Custo dos Imóveis Vendidos**

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto pelo custo de terreno, desenvolvimento do projeto (incorporação), custo de construção, custos e provisões para manutenção e encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção. O incremento de 23,4% entre os primeiros semestres de 2020 e de 2019 decorre da venda de unidades em estoque, com reconhecimento do custo das mesmas.

### **Lucro Bruto**

O lucro bruto teve um incremento de 102,9% entre os períodos de 6 meses findos em 30 de junho de 2020 e de 2019. O incremento se deve não só ao aumento de receita, mas também da margem bruta obtida na comercialização destas unidades. Esta margem decorre do preço de venda e da eficiência da Companhia na gestão do custo de obra.

### **Receitas (Despesas) Operacionais**

#### *Administrativas e Gerais*

As despesas administrativas e gerais totalizaram R\$ 2,9 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando/uma redução de R\$ 51,4%, quando comparado com o valor de R\$ 5,9 milhões, referente ao período de 6 meses encerrado em junho de 2019. Esta redução pode ser explicado(a), principalmente, pelo menor volume de despesas com multas, por conta do atraso na entrega de uma obra, bem como menos condomínio das unidades concluídas em estoque, dado que parte destas foi comercializada.

#### *Despesas Tributárias*

As despesas tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos às operações da Companhia. Entre os acumulados semestrais de 2020 e 2019, a redução se deve à diminuição das operações da Companhia, por razões citadas anteriormente,

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### *Outras Despesas (Receitas) Operacionais Líquidas*

As outras despesas (receitas) operacionais líquidas tiveram aumento de 260,0%, para R\$18 mil. Isto se deve a reversão de despesas reconhecidas em exercícios anteriores, referentes a manutenção de empreendimentos pós entrega das chaves, com devolução de valores por parte de fornecedores.

### **Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro**

O lucro operacional antes do resultado financeiro totalizou R\$ 8,0 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, revertendo o prejuízo no valor de R\$ 1,1 milhões, referente ao período de 6 meses encerrado em junho de 2019. Este aumento pode ser explicado(a), principalmente, pelo incremento de 102,9% no lucro bruto da Companhia comparando os períodos de 6 meses.

### **Resultado Financeiro**

#### *Receitas Financeiras*

As receitas financeiras da Companhia vêm da carteira de alienação fiduciária (vinculada ao IGP-M) e de aplicações financeiras vinculadas ao Certificado de Depósito Interbancário-CDI. A redução de 5,3%, ainda que pouco significativa, pode ser explicada pela redução do CDI no período.

#### *Despesas Financeiras*

As despesas financeiras representam os juros dos empréstimos tomados para fins de capital de giro, somado aos gastos com emissão de boletos, encargos de manutenção de contas bancárias da Companhia e dos empreendimentos e descontos concedidos a clientes pela antecipação de parcelas. O incremento de 23,8% se deve à tomada/alongamento de empréstimos, em outubro de 2019, aumentando as despesas com juros destes financiamentos.

### **Lucro antes dos Impostos sobre Renda (Imposto de Renda e Contribuição Social)**

O lucro antes dos impostos sobre a renda totalizou R\$ 8,03 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, revertendo o prejuízo de R\$ 0,86 milhão nos primeiros 6 meses de 2019. Este aumento pode ser explicado(a), principalmente, pelas incrementos no lucro operacional, conforme explicado anteriormente.

#### **Imposto de renda e Contribuição social**

O imposto de renda e contribuição social totalizou R\$ 0,1 milhão no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando uma redução de, 80,5%, quando comparado com o valor de R\$ 0,6 milhão, referente ao período nos 6 meses de 2019. Esta redução pode ser explicada pela aplicação do Regime Especial de Tributação “RET” nas vendas de unidades concluídas, ocorrida a partir da lei 13.970/19.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Lucro Líquido do Exercício

O lucro líquido do período totalizou R\$ 7,9 milhões no período de seis meses encerrado em junho de 2020, revertendo o prejuízo de R\$ 1,4 milhões, referente ao período encerrado em junho de 2019. Esta melhora é explicada principalmente pelo incremento no resultado operacional da Companhia, conforme explicado anteriormente.

### EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Em R\$ milhares, exceto percentuais)	Para o Exercício social encerrado em			AH	
	2019	AV	2018		
				2019/2018	
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>37.716</b>	100,0%	<b>36.003</b>	100,0%	4,8%
<b>Custo imóveis vendidos</b>	<b>(29.842)</b>	(79,1)%	<b>(25.363)</b>	(70,4)%	17,7%
<b>Lucro bruto</b>	<b>7.874</b>	20,9%	<b>10.640</b>	29,6%	(26,0)%
<b>Margem Bruta %</b>	20,9%		29,6%		(8,7)%
<b>Despesas (receitas) operacionais</b>	<b>(8.418)</b>	(22,3)%	<b>(10.891)</b>	(30,3)%	(22,7)%
Despesas gerais e administrativas	(6.679)	(17,7)%	(11.505)	(32,0)%	(41,9)%
Despesas tributárias	(1.113)	(3,0)%	(540)	(1,5)%	106,1%
Equivaléncia patrimonial	-	0,0%	-	0,0%	
Outras receitas/despesas	(626)	(1,7)%	1.154	3,2%	(154,2)%
		0,0%		0,0%	
<b>Lucro operacional líquido antes das receitas e despesas financeiras</b>	<b>(544)</b>	(1,4)%	<b>(251)</b>	(0,7)%	116,7%
<b>Margem Operacional%</b>	(1,4)%		(0,7)%		(0,7)%.
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(702)</b>	(1,9)%	<b>1.741</b>	4,8%	(140,3)%
Receitas financeiras	1.931	5,1%	4.895	13,6%	(60,6)%
Despesas financeiras	(2.633)	(7,0)%	(3.154)	(8,8)%	(16,5)%
<b>Lucro antes do IR e CSLL</b>	<b>(1.246)</b>	(3,3)%	<b>1.490</b>	4,1%	(183,6)%
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(825)</b>	(2,2)%	<b>(1.478)</b>	(4,1)%	(44,2)%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(950)	(2,5)%	(2.361)	(6,6)%	(59,8)%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	125	0,3%	883	2,5%	(85,8)%
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(2.071)</b>	(5,5)%	<b>12</b>	0,0%	(17358,3)%
<b>Margem Líquida %</b>	(5,5)%		0,0%		(5,5)%.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Receita Líquida

A receita líquida totalizou R\$ 37,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de 4,8%, quando comparada com o valor de R\$ 36,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Este aumento pode ser explicado(a), principalmente, em razão do maior volume de vendas de estoque bem como da evolução das obras em andamento.

### Custo dos Imóveis Vendidos

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto pelo custo de terreno, desenvolvimento do projeto (incorporação), custo de construção, custos e provisões para manutenção e encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção. O incremento de 17,7% entre os exercícios de 2018 e 2019 deve-se ao incremento na venda de unidades concluídas, com o reconhecimento de todo o custo incorrido.

### Lucro Bruto

O lucro bruto teve redução de 26,0% entre 2018 e 2019. Esta queda se deve à menor margem obtida em parte das unidades comercializadas, referentes a alguns empreendimentos já entregues e que a Companhia optou por gerar liquidez através de redução no preço de venda.

### Receitas (Despesas) Operacionais

#### *Administrativas e Gerais*

As despesas administrativas e gerais totalizaram R\$ 6,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando uma redução de 41,9%, quando comparado com o valor de R\$ 11,5 milhões em 2018, o que pode ser explicado(a), principalmente, pela redução na estrutura administrativa da Companhia, com menor volume de despesas com comissões, intermediação e manutenção pós obra, após a entrega de obras relevantes entre 2017 e 2018.

#### *Despesas Tributárias*

As despesas tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes às operações da Companhia. Entre os exercícios de 2019 e 2018, o aumento se deve ao pagamento de tributos referentes a unidades concluídas em estoque,

#### *Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas*

As outras despesas (receitas) operacionais ficaram em -R\$0,6 milhões no exercício de 2019. No comparativo anual, deve-se destacar sobre o ajuste a valor justo de ativos da Companhia, que impactaram positivamente essa rubrica em 2018.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro

O lucro operacional antes do resultado financeiro totalizou -R\$ 0,5 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, piorando em 116,7% quando comparado com o valor de -R\$ 0,3 milhão, referente ao exercício social encerrado 31 de dezembro de 2018. Esta piora deriva principalmente do menor volume de lucro bruto reconhecido no período, insuficiente para superar as despesas operacionais e tributárias.

### Resultado Financeiro

#### *Receitas Financeiras*

As receitas financeiras da Companhia vêm da carteira de alienação fiduciária (vinculada ao IGP-M) e de aplicações financeiras vinculadas ao Certificado de Depósito Interbancário-CDI. A redução de 60,6% entre 2019 e 2018, pode ser explicada pelo menor volume de aplicações financeiras, bem como pela redução do CDI no período.

#### *Despesas Financeiras*

As despesas financeiras representam os juros dos empréstimos tomados para fins de capital de giro, somado aos gastos com emissão de boletos, encargos de manutenção de contas bancárias da Companhia e dos empreendimentos e descontos concedidos a clientes pela antecipação de parcelas. O decréscimo se deve à redução do CDI, indexador de nossos empréstimos.

### Lucro antes dos Impostos sobre Renda (Imposto de Renda e Contribuição Social)

O lucro antes dos impostos sobre a renda totalizou -R\$ 1,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando uma queda quando comparado com o valor de R\$1,5 milhões, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esta queda pode ser explicada não só pelo menor resultado operacional como também pelo resultado financeiro, inferior ao exercício anterior.

### Imposto de renda e Contribuição social

O imposto de renda e contribuição social corrente e diferido totalizou R\$ 0,8 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando uma redução de 44,2%, quando comparado com o valor de R\$ 1,5 milhão, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esta redução pode ser explicada, principalmente pelo menor resultado vindo das subsidiárias, bem como menor resultado financeiro.

### Lucro Líquido do Exercício

O lucro líquido do período totalizou -R\$ 2,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando uma queda quando comparada com o valor de R\$ 0,01 milhão, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esta piora pode ser explicada pelo menor volume de resultado operacional, conforme explicado anteriormente.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Em R\$ milhares, exceto percentuais)	Para o Exercício social encerrado em				AH 2018/2017
	2018	AV	2017	AV	
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>36.003</b>	100,0%	<b>109.572</b>	100,0%	(67,1)%
<b>Custo imóveis vendidos</b>	<b>(25.363)</b>	(70,4)%	<b>(70.071)</b>	(63,9)%	(63,8)%
<b>Lucro bruto</b>	<b>10.640</b>	29,6%	<b>39.501</b>	36,1%	(73,1)%
<b>Margem Bruta %</b>	29,6%		36,1%		(6,5)5
<b>Despesas (receitas) operacionais</b>	<b>(10.891)</b>	(30,3)%	<b>(13.106)</b>	(12,0)%	(16,9)%
Despesas gerais e administrativas	(11.505)	(32,0)%	(12.284)	(11,2)%	(6,3)%
Despesas tributárias	(540)	(1,5)%	(862)	(0,8)%	(37,4)%
Equivalência patrimonial	-	0,0%	-	0,0%	
Outras receitas/despesas	1.154	3,2%	40	0,0%	2785,0%
<b>Lucro operacional líquido antes das receitas e despesas financeiras</b>	<b>(251)</b>	(0,7)%	<b>26.395</b>	24,1%	(101,0)%
<b>Margem Operacional%</b>	(0,7)%		24,1%		(24,8)%
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>1.741</b>	4,8%	<b>(4.023)</b>	(3,7)%	(143,3)%
Receitas financeiras	4.895	13,6%	3.865	3,5%	26,6%
Despesas financeiras	(3.154)	(8,8)%	(7.888)	(7,2)%	(60,0)%
<b>Lucro antes do IR e CSLL</b>	<b>1.490</b>	4,1%	<b>22.372</b>	20,4%	(93,3)%
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(1.478)</b>	(4,1)%	<b>(1.388)</b>	(1,3)%	6,5%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(2.361)	(6,6)%	(1.498)	(1,4)%	57,6%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	883	2,5%	110	0,1%	702,7%
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>12</b>	0,0%	<b>20.984</b>	19,2%	(99,9)%
<b>Margem Líquida %</b>	0,0%		19,2%		(19,1)%

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Receita Líquida

A receita líquida totalizou R\$ 36,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de 67,1%, quando comparada com o valor de R\$ 109,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esta redução pode ser explicada, principalmente, em razão da Companhia ter reduzido lançamentos entre os anos de 2016 e 2018, reduzindo as fontes de receita no período.

### Custo dos Imóveis Vendidos

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto pelo custo de terreno, desenvolvimento do projeto (incorporação), custo de construção, custos e provisões para manutenção e encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção. O decréscimo de 63,8% entre os exercícios de 2017 e 2018 deve-se a entrega de obras, sem reposição significativa com lançamentos no período, o que reduziu o volume de obras em andamento e o reconhecimento de receitas e custos.

### Lucro Bruto

O lucro bruto teve redução de 73,1% entre 2017 e 2018. Esta queda se deve ao menor volume de receita, bem como à menor margem obtida em parte das unidades comercializadas, referentes a alguns empreendimentos já entregues e que a Companhia optou por gerar liquidez através de redução no preço de venda.

### Receitas (Despesas) Operacionais

#### *Administrativas e Gerais*

As despesas administrativas e gerais totalizaram R\$ 11,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de 6,3%, quando comparado com o valor de R\$ 12,3 milhões, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esta redução pode ser explicada, principalmente, pelo menor volume de despesas com contingências e multas por atraso de entrega de obras, além de menos despesas com publicidade e propaganda.

#### *Despesas Tributárias*

As despesas tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes às operações da Companhia. Entre os exercícios de 2018 e 2017, a redução se deve a redução dos terrenos para futuras incorporações que estavam sob gestão da Companhia,

#### *Outras Despesas (Receitas) Operacionais Líquidas*

O crescimento de 2785,0 % deve-se a Companhia obter maior resultado de ajuste a valor justo em suas propriedades para investimento.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro

O lucro operacional antes do resultado financeiro totalizou -R\$0,3 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de R\$ 26,1 milhões, quando comparado com o valor de R\$ 26,4 milhões, referente ao exercício social encerrado 31 de dezembro de 2017. Esta redução pode ser explicada, principalmente, pelo menor volume de receita e de lucro bruto reconhecido no período, com menor diluição das despesas operacionais.

### Resultado Financeiro

#### *Receitas Financeiras*

As receitas financeiras da Companhia vêm da carteira de alienação fiduciária (vinculada ao IGP-M) e de aplicações financeiras vinculadas ao Certificado de Depósito Interbancário-CDI. O incremento de 26,6% entre 2017 e 2018 se deve ao grande volume de recebíveis que a Companhia tinha no início do período, em carteira de alienação fiduciária, gerando receita financeira. Estes saldos foram sendo liquidados durante o exercício, mas geraram resultado para a Companhia

#### *Despesas Financeiras*

As despesas financeiras representam os juros dos empréstimos tomados para fins de capital de giro, somado aos gastos com emissão de boletos, encargos de manutenção de contas bancárias da Companhia e dos empreendimentos e descontos concedidos a clientes pela antecipação de parcelas. O decréscimo de 60,0% se deve quitação dos empréstimos durante o exercício.

### Lucro antes dos Impostos sobre Renda (Imposto de Renda e Contribuição Social)

O lucro antes dos impostos sobre a renda totalizou R\$ 1,5 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, uma redução de 93,3%, quando comparado com o valor de R\$ 22,4 milhões, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esta redução pode ser explicada pelo menor resultado operacional.

### Imposto de renda e Contribuição social

O imposto de renda e contribuição social corrente e diferido totalizou R\$ 1,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento 6,5%, quando comparado com o valor de R\$ 1,4 milhões, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Este aumento se deve principalmente ao maior volume de receitas financeiras.

### Lucro Líquido do Exercício

O lucro líquido do período totalizou R\$ 0,01 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de 99,9%, quando comparada com o valor de R\$ 21,0 milhões, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esta redução se deve ao menor volume de resultado operacional, conforme explicado anteriormente.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### BALANÇOS PATRIMONIAIS

**COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019.**

ATIVO	Para o período de seis meses encerrado em 30/06/2020	AV	Para o exercício encerrado em 31/12/2019	AV	AH 30/06/2020 X 30/06/2019
Circulante	225.676	82,4%	115.784	65,1%	94,9%
Caixa e equivalentes de caixa	33.145	12,1%	2.792	1,6%	1087,1%
Contas a receber	45.360	16,6%	23.159	13,0%	95,9%
Imóveis a comercializar	146.394	53,5%	89.438	50,3%	63,7%
Impostos a recuperar	528	0,2%	297	0,2%	77,8%
Outros Créditos	58	0,0%	59	0,0%	(1,7)%
Partes Relacionadas	138	0,1%	0	0,0%	N.A.
Despesas do exercício seguinte	53	0,0%	39	0,0%	35,9%
Não circulante	48.107	17,6%	62.078	34,9%	(22,5)%
Aplicações Financeiras	773	0,3%	1.981	1,1%	(61,0)%
Contas a receber	10.722	3,9%	11.195	6,3%	(4,2)%
Outros créditos	300	0,1%	363	0,2%	(17,4)%
Partes Relacionadas	704	0,3%	44	0,0%	1500,0%
Adiantamentos devolução quota capital	26.860	9,8%	26.361	14,8%	1,9%
Investimento	1.303	0,5%	1.586	0,9%	(17,8)%
Propriedades para investimentos	7.165	2,6%	20.462	11,5%	(65,0)%

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Depósitos Judiciais	29	0,0%	59	0,0%	(50,8)%
Imobilizado	251	0,1%	27	0,0%	829,6%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>273.783</b>	<b>100,0%</b>	<b>177.862</b>	<b>100,0%</b>	<b>53,9%</b>
					AV
<b>PASSIVO</b>	Para o período de seis meses encerrado em 30/06/2020	AV	Para o exercício encerrado em 31/12/2019	AV	30/06/2020 X 30/06/2019
Circulante	51.432	18,8%	36.141	20,3%	42,3%
Fornecedores	6.550	2,4%	7.071	4,0%	(7,4)%
Empréstimos e financiamentos	8.200	3,0%	2.883	1,6%	184,4%
Obrigações fiscais	3.152	1,2%	2.031	1,1%	55,2%
Obrigações sociais e trabalhistas	56	0,0%	14	0,0%	300,0%
Adiantamentos de clientes	17.209	6,3%	12.468	7,0%	38,0%
Partes relacionadas	16.265	5,9%	11.646	6,5%	39,7%
Lucros a distribuir	0	0,0%	28	0,0%	(100,0)%
Não circulante	23.375	8,5%	31.412	17,7%	(25,6)%
Empréstimos e financiamentos	10.213	3,7%	13.566	7,6%	(24,7)%
Obrigações fiscais	533	0,2%	709	0,4%	(24,8)%
Credores investimentos	554	0,2%	564	0,3%	(1,8)%
Partes relacionadas	8.616	3,1%	10.066	5,7%	(14,4)%
Adiantamento futuro aumento de capital	1.150	0,4%	4.341	2,4%	(73,5)%

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Provisões de contingência	2.027	0,7%	2.154	1,2%	(5,9)%
Outras Obrigações	282	0,1%	12	0,0%	2250,0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	198.976	72,7%	110.309	62,0%	80,4%
Capital social	36.880	13,5%	10.871	6,1%	239,3%
Adiantamento para futuro aumento de capital	0	0,0%	7.134	4,0%	(100,0)%
Ágio na emissão da ações	59.011	21,6%	0	0,0%	N.A.
Transação de capital	464	0,2%	224	0,1%	107,1%
Reserva de lucros	3.647	1,3%	16.760	9,4%	(78,2)%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	100.002	36,5%	34.989	19,7%	185,8%
Participação de acionistas não controladores	98.974	36,2%	75.320	42,3%	31,4%
<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>273.783</b>	<b>100,0%</b>	<b>177.862</b>	<b>100,0%</b>	<b>53,9%</b>

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### ATIVO

#### Ativo circulante

##### Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa equivalente totalizou R\$ 33,1 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando um aumento de 1087% se comparado ao total em 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 2,8 milhões. Essa variação ocorreu em virtude do aporte de capital na Companhia, bem como resgate de aplicações financeiras de longo prazo visando a obtenção de liquidez para obrigações de curto prazo previstas em fluxo de caixa.

##### Contas a receber

O saldo de contas a receber totalizou R\$ 45,4 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando um aumento de 95,9%, se comparado ao total de R\$ 23,2 milhões em dezembro de 2019. Essa variação ocorreu em decorrência de recebíveis decorrentes de contratos de compra e venda de unidades que passaram a ser consolidadas pela Companhia em junho.

##### Estoques

O saldo de Estoques totalizou R\$ 146,4 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando um aumento de 63,7% se comparado ao total em 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 89,4 milhões. Esta variação ocorreu devido a reorganização societária ocorrida ao final do ciclo, em que a Companhia passou a consolidar estoques de mais sociedades.

##### Impostos a Recuperar, Outros Créditos e Despesas do exercício seguinte

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

#### Ativo não circulante

##### Aplicações Financeiras

O saldo de Aplicações Financeiras totalizou R\$ 0,77 milhão no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando uma diminuição de 61,0%, se comparado ao total de R\$ 1,98 milhões em dezembro de 2019. Essa redução ocorreu em decorrência do resgate e realização de investimentos financeiros para cumprimento de obrigações de curto prazo da empresa durante o período de análise conforme necessidades de capital de giro demonstrados em fluxo de caixa projetado.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Contas a receber

O saldo do contas a receber totalizou R\$ 10,7 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando uma diminuição de 4,2%, se comparado ao total de R\$ 11,1 milhões em dezembro de 2019. Essa variação ocorreu em decorrência do saldo cotejado dos recebimentos realizados e das despesas e custos incorridos no período de análise bem como sua transferência de valores para recebimentos a curto prazo.

### Adiantamentos Devolução Capital Social

O saldo de Adiantamento Devolução Capital Social totalizou R\$ 26,9 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando uma diminuição de 1,9%, se comparado ao total de R\$ 26,4 milhões em dezembro de 2019. Essa variação ocorreu em decorrência de valores que alcançados aos sócios e investidores, diferentemente de mera antecipação de resultados, mas sim como devolução de quotas de Capital Social em empreendimentos findos no período de análise.

### Investimentos

O saldo de Investimentos totalizou R\$ 1,3 milhões em 30 de junho de 2020, representando uma redução de R\$ 0,3 milhões ou 17,8%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 1,6 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência da majoração quantitativa no valor patrimonial de investimentos em empresas coligadas e/ou controladas.

### Propriedades para Investimento

O saldo de Propriedades para Investimento totalizou R\$ 7,2 milhões em 30 de junho de 2020, representando uma redução de R\$ 13,3 milhões ou 65%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 20,5 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência da alienação de unidade(s) outrora mantida(s) como investimento para recebimento de aluguéis nas SPEs controladas pela empresa.

### Outros créditos, Partes relacionadas, Depósitos judiciais e Imobilizado

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

## PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### **Passivo circulante**

#### Fornecedores

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O saldo de Fornecedores em 30 de junho de 2020 totalizou R\$ 6,6 milhões, representando uma redução de R\$ 0,5 milhões, ou 7,4% em comparação à 31 de dezembro de 2019, quando o saldo de fornecedores totalizou R\$ 7,1 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência da evolução do cronograma físico-financeiro dos custos de construção dos empreendimentos imobiliários focalizados nas Spe's controladas pela empresa.

### Empréstimos e financiamentos

O saldo de Empréstimos e financiamentos em 30 de junho de 2020 totalizou R\$ 8,2 milhões, representando um aumento de R\$ 5,3 milhões, ou 184,4% em comparação à 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 2,9 milhões. Esse aumento ocorreu em decorrência da contratação de financiamentos imobiliários em instituições bancárias pelo grupo para permitir fluxo de caixa e consequentemente cobrir gastos com despesas e custos de obras.

### Obrigações Fiscais

O saldo de Obrigações fiscais em 30 de junho de 2020 totalizou R\$ 3,2 milhões, representando um aumento de R\$ 1,1 milhões, ou 55,42% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 2,0 milhões. Esse aumento ocorreu em decorrência de provisão de tributos federais decorrentes de receitas operacionais e municipais decorrentes de retenções de notas fiscais de prestadores de serviços fundamentais para o empreendimento.

### Adiantamento de Clientes

O saldo de Adiantamento de Clientes em 30 de junho de 2020 totalizou R\$ 17,2 milhões, representando um aumento de R\$ 4,7 milhões, ou 38,0% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2019, quando corresponde a R\$ 12,5 milhões. Esse aumento ocorreu em decorrência de recebimentos de receita decorrentes da venda de imóveis para futuro reconhecimento da receita e consequente tributação.

### Partes Relacionadas

O saldo de Partes Relacionadas em 30 de junho de 2020 totalizou R\$ 16,3 milhões, representando um aumento de R\$ 4,6 milhões, ou 39,7% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 11,6 milhões. Esse aumento ocorreu em decorrência da celebração de empréstimos e adiantamento de numerário, não configurados como AFAC, com suas coligadas, controladas e sócios.

### Obrigações Sociais e Trabalhistas e Lucros a Distribuir

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### **Passivo não circulante**

#### Empréstimos e financiamentos

O saldo de Empréstimos e financiamentos em 30 de junho de 2020 totalizou R\$ 10,2 milhões, representando uma redução de R\$ 3,4 milhões, ou 24,7% em comparação à 31 de dezembro de 2019, quando correspondia à R\$ 13,6 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência da celebração de aditivos e renovações contratuais para melhor equacionamento de sua estrutura de capital através do alongamento de dívida bancária da controladora e de suas controladas e coligadas com a devida segregação da dívida em curto e longo prazo.

#### Partes Relacionadas

O saldo de Partes Relacionadas em 30 de junho de 2020 totalizou R\$ 8,6 milhões, representando uma redução de R\$ 1,4 milhões, ou 14,4% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 10,1 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência da liquidação de obrigações com credores proprietários de terrenos para os empreendimentos imobiliários focalizados nas SPEs.

#### Adiantamento Futuro Aumento de Capital

O saldo de Adiantamento Futuro Aumento de Capital totalizou R\$ 1,2 milhões em 30 de junho de 2020, representando uma redução de R\$ 3,2 milhões, ou de 73,5%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 4,3 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência da devolução de valores aportados aos sócios e também pela efetiva integralização de capital nas empresas no período de análise.

#### Provisão de Contingência

O saldo de Provisão de Contingência totalizou R\$ 2,0 milhões em 30 de junho de 2020, representando uma redução de R\$ 0,1 milhão, ou de 5,9%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 2,2 milhões. E que se referem à provisão de valores de tramitações processuais de feitos movidos contra a companhia.

#### Obrigações Fiscais, Credores de investimentos e Outras Obrigações

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Patrimônio Líquido

Em 30 de junho de 2020, o patrimônio líquido da Companhia aumentou 80,3% ou R\$ 88,5 milhões, passando de R\$ 110,3 milhões em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 198,8 milhões em 30 de junho 2020, por conta da reorganização societárias com aumento de capital.

#### Capital Social

Em 30 de junho de 2020 ,o Capital Social aumentou R\$ 36,9 milhões, representando um aumento de R\$ 26,0 milhões , ou 239% em relação ao Capital Social de 2019 que correspondia a R\$ 10,9 milhões.

### COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018.

(Em R\$ milhares, exceto percentuais)	Para o exercício social encerrado em				AH
ATIVO	2019	AV	2018	AV	2019/2018
Circulante	115.784	65,1%	139.130	69,7%	-16,8%
Caixa e equivalentes de caixa	2.792	1,6%	1.453	0,7%	92,2%
Contas a receber	23.159	13,0%	27.777	13,9%	-16,6%
Imóveis a comercializar	89.438	50,3%	108.240	54,2%	-17,4%
Impostos a recuperar	297	0,2%	187	0,1%	58,8%
Outros Créditos	59	0,0%	1.473	0,7%	-96,0%
Despesas do exercício seguinte	39	0,0%	-	0,0%	N.A.
Não circulante	62.078	34,9%	60.424	30,3%	2,7%
Aplicações Financeiras	1.981	1,1%	5.998	3,0%	-67,0%
Contas a receber	11.195	6,3%	10.709	5,4%	4,5%
Outros créditos	363	0,2%	286	0,1%	26,9%
Partes Relacionadas	44	0,0%	182	0,1%	-75,8%

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Adiantamentos devolução quota capital	26.361	14,8%	20.332	10,2%	29,7%
Investimentos	1.586	0,9%	1.571	0,8%	1,0%
Propriedade para investimento	20.462	11,5%	21.226	10,6%	-3,6%
Depósitos Judiciais	59	0,0%	88	0,0%	-33,0%
Imobilizado	27	0,0%	32	0,0%	-15,6%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>177.862</b>	<b>100,0%</b>	<b>199.554</b>	<b>100,0%</b>	<b>-10,9%</b>
<b>PASSIVO</b>					
Circulante	36.141	20,3%	45.836	23,0%	-21,2%
Fornecedores	7.071	4,0%	14.435	7,2%	-51,0%
Empréstimos e financiamentos	2.883	1,6%	9.897	5,0%	-70,9%
Obrigações fiscais	2.031	1,1%	2.644	1,3%	-23,2%
Obrigações sociais e trabalhistas	14	0,0%	4	0,0%	250,0%
Adiantamentos de clientes	12.468	7,0%	6.148	3,1%	102,8%
Partes relacionadas	11.646	6,5%	5.173	2,6%	125,1%
Lucros a distribuir	28	0,0%	7.515	3,8%	-99,6%
Outras obrigações	0	0,0%	20	0,0%	-100,0%
Não circulante	31.412	17,7%	34.843	17,5%	-9,8%
Empréstimos e financiamentos	13.566	7,6%	2.040	1,0%	565,0%
Credores investimentos	564	0,3%	588	0,3%	-4,1%
Obrigações Fiscais	709	0,4%	677	0,3%	4,7%
Partes relacionadas	10.066	5,7%	22.813	11,4%	-55,9%
Adiantamento futuro aumento de capital	4.341	2,4%	4.507	2,3%	-3,7%

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Provisões de contingência	2.154	1,2%	4.190	2,1%	-48,6%
Outras obrigações	12	0,0%	28	0,0%	-57,1%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	110.309	62,0%	118.875	59,6%	-7,2%
Capital social	10.871	6,1%	10.871	5,4%	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	7.134	4,0%	5.797	2,9%	23,1%
Transação de capital	224	0,1%	224	0,1%	0,0%
Reserva de Lucros	16.760	9,4%	25.484	12,8%	-34,2%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	34.989	19,7%	42.376	21,2%	-17,4%
Participação de acionistas não controladores	75.320	42,3%	76.499	38,3%	-1,5%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	177.862	100,0%	199.554	100,0%	-10,9%

### ATIVO

#### Ativo circulante

##### Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa equivalente totalizou R\$ 2,8 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de R\$ 1,3 milhões ou 92,2% se comparado ao total em 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 1,4 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência do resgate de aplicações financeiras de longo prazo, visando obtenção de liquidez para obrigações de curto prazo previstas em fluxo de caixa.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Contas a receber

O saldo de contas a receber totalizou R\$ 23,2 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando uma redução de R\$ 4,6 milhões ou 16,6%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 27,8 milhões. Essa variação ocorreu devido a realização em caixa dos valores de recebíveis decorrentes de contratos de compra e venda de unidades autônomas firmados em períodos anteriores e cujos prazos de pagamentos se concentraram no período de análise.

### Imóveis a comercializar

O saldo de imóveis a comercializar totalizou R\$ 89,4 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando uma redução de R\$ 18,8 milhões ou 17,4%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 108,2 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência de venda de unidades em estoque, sobretudo as já concluídas.

### Impostos a Recuperar, Outros Créditos e Despesas do Exercício Seguinte

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

## **Ativo não circulante**

### Aplicações Financeiras

O saldo de Aplicações Financeiras totalizou R\$ 2,0 milhões em 31 de dezembro de 2019, apresentando uma redução de R\$ 4,0 milhões, ou 67,0% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2018, que correspondia a R\$ 6,0 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência do resgate e realização de investimentos financeiros para cumprimento de obrigações de curto prazo da empresa durante o período de análise conforme necessidades de capital de giro demonstradas em fluxo de caixa projetado.

### Contas a receber

O saldo de contas a receber totalizou R\$ 11,2 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de R\$ 0,5 milhões ou 4,5%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 10,7 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência da venda de unidades, com recebimentos no longo prazo.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Adiantamentos Devolução Capital Social

O saldo de Adiantamento Devolução Capital Social totalizou R\$ 26,4 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de R\$ 6,0 milhões ou 29,65%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 20,3 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência de valores alcançados aos sócios e investidores, diferentemente de mera antecipação de resultados, mas sim como devolução de quotas de Capital Social em empreendimentos findos no período em análise.

### Investimentos

O saldo de Investimentos totalizou R\$ 1,59 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento 0,95%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 1,57 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência de majoração quantitativa no valor patrimonial de investimentos em empresas coligadas e/ou controladas.

### Propriedades para Investimento

O saldo de Propriedades para Investimento totalizou R\$ 20,5 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando uma redução 3,60%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 21,2 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência da alienação de unidade(s) outrora mantidas como investimento para recebimento de alugueis.

### Outros créditos, Partes relacionadas, Depósitos judiciais e Imobilizado

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

## PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### **Passivo circulante**

#### Fornecedores

O saldo de Fornecedores em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 7,1 milhões, representando uma redução de R\$ 7,4 milhões, ou 51,0% em comparação à 31 de dezembro de 2018, quando o saldo de fornecedores totalizou R\$14,4 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de evolução do cronograma físico-financeiro dos custos de construção dos empreendimentos.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Empréstimos e financiamentos

O saldo de Empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 2,9 milhões, representando uma redução de R\$ 7,0 milhões, ou 70,9% em comparação à 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 9,9 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de novação contratual e alteração de perfil de dívida através de refinanciamentos ocorridos buscando alongamento do prazo de pagamento de empréstimos anteriormente contraídos.

### Obrigações Fiscais

O saldo de Obrigações fiscais em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 2,03 milhões, representando uma redução de 23,2% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 2,64 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência da provisão de impostos federais decorrentes de sua receita operacional, bem como as retenções de tributos municipais e federais na contratação da prestação de serviços de pessoas jurídicas.

### Adiantamento de Clientes

O saldo de Adiantamento de Clientes em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 12,5 milhões, representando um aumento de R\$ 6,32 milhões, ou 102,8% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2018, quando corresponda a R\$ 6,2 milhões. Esse aumento ocorreu em decorrência dos recebimentos de valores decorrentes da venda de imóveis para futuro reconhecimento de receita e consequente tributação.

### Partes Relacionadas

O saldo de Partes Relacionadas em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 11,7 milhões, representando um aumento de R\$ 6,5 milhões, ou 125,1% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 5,2 milhões. Esse aumento ocorreu em decorrência de celebração de empréstimos e adiantamentos de numerário, não configurados como AFAC, com suas coligadas, controladas, sócios.

### Obrigações sociais e trabalhistas, Lucros a distribuir e Outras obrigações

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Passivo não circulante

#### Empréstimos e financiamentos

O saldo de Empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 13,6 milhões, representando um aumento de R\$ 11,5 milhões, ou 565% em comparação à 31 de dezembro de 2018, quando correspondia à R\$ 2,0 milhões. Esse aumento ocorreu em decorrência de celebração de aditivos e novações contratuais para melhor equacionamento de sua estrutura de capital através do alongamento de dívida bancária da controladora e de suas controladas e coligadas.

#### Obrigações Fiscais

O saldo de Obrigações fiscais em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 0,71 milhões, representando um aumento de R\$ 0,03 milhões, ou 4,7% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 0,68 milhões, variação pouco significativa para os períodos em análise.

#### Partes Relacionadas

O saldo de Partes Relacionadas em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 10,07 milhões, representando uma redução de R\$ 12,75 milhões, ou 55,9% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 22,8 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de diminuição do saldo contábil da conta de adiantamento de devolução de capital social e de contas a pagar pela aquisição de imóveis.

#### Adiantamento Futuro Aumento de Capital

O saldo de Adiantamento Futuro Aumento de Capital totalizou R\$ 4,34 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando uma redução de R\$ 0,16 milhão, ou de 3,7%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 4,51 milhões. Essa redução ocorreu pela devolução de valores aportados aos sócios e também pela efetiva integralização de capital nas empresas no período de análise.

#### Provisão de Contingência

O saldo de Provisão de Contingência totalizou R\$ 2,15 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando uma redução de R\$ 2,04 milhões, ou de 48,6%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 4,19 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de reversão de provisões de perda, especialmente em processos cíveis, decorrentes de êxitos processuais percebidos durante o período em análise.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Credores investimentos e Outras obrigações

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

### **Patrimônio Líquido**

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido da Companhia reduziu 7,21% ou R\$ 8,6 milhões, passando de R\$ 118,9 milhões em 31 de dezembro de 2018 para R\$ 110,3 milhões em 31 de dezembro 2019 por conta da distribuição de lucros.

#### Capital Social

Em 31 de dezembro de 2019, Capital Social é de R\$10,9 milhões, divididos em 10,9 milhões, quotas sociais no valor de R\$ 1,00 real cada, mantendo o mesmo valor em 31 dezembro de 2018.

#### **COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2017.**

ATIVO	Para o exercício social encerrado em				AH 2018/2017
	2018	AV	2017	AV	
<b>Circulante</b>	<b>139.130</b>	<b>69,7%</b>	<b>212.969</b>	<b>74,0%</b>	<b>-34,7%</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.453</b>	<b>0,8%</b>	<b>1.529</b>	<b>0,8%</b>	<b>-5,0%</b>
<b>Contas a receber</b>	<b>27.777</b>	<b>15,6%</b>	<b>67.826</b>	<b>34,0%</b>	<b>-59,0%</b>
<b>Imóveis a comercializar</b>	<b>108.240</b>	<b>60,9%</b>	<b>141.201</b>	<b>70,8%</b>	<b>-23,3%</b>
<b>Impostos a recuperar</b>	<b>187</b>	<b>0,1%</b>	<b>311</b>	<b>0,2%</b>	<b>-39,9%</b>
<b>Depósitos judiciais</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>745</b>	<b>0,4%</b>	<b>-100,0%</b>
<b>Outros Créditos</b>	<b>1.473</b>	<b>0,8%</b>	<b>1.357</b>	<b>0,7%</b>	<b>8,5%</b>
<b>Não circulante</b>	<b>60.424</b>	<b>30,3%</b>	<b>74.907</b>	<b>26,0%</b>	<b>-19,3%</b>
<b>Aplicações Financeiras</b>	<b>5.998</b>	<b>3,4%</b>	<b>7.477</b>	<b>3,7%</b>	<b>-19,8%</b>
<b>Contas a receber</b>	<b>10.709</b>	<b>6,0%</b>	<b>24.594</b>	<b>12,3%</b>	<b>-56,5%</b>
<b>Outros créditos</b>	<b>286</b>	<b>0,2%</b>	<b>211</b>	<b>0,1%</b>	<b>35,5%</b>
<b>Partes Relacionadas</b>	<b>182</b>	<b>0,1%</b>	<b>215</b>	<b>0,1%</b>	<b>-15,3%</b>

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Adiantamentos devolução quota capital	20.332	11,4%	20.154	10,1%	0,9%
Investimentos	1.571	0,9%	1.436	0,7%	9,4%
Propriedade para investimento	21.226	11,9%	20.710	10,4%	2,5%
Depósitos Judiciais	88	0,0%	72	0,0%	22,2%
Imobilizado	32	0,0%	38	0,0%	-15,8%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>199.554</b>	<b>100,0%</b>	<b>287.876</b>	<b>100,0%</b>	<b>-30,7%</b>
		Para o exercício social encerrado em			AH
<b>PASSIVO</b>	<b>2018</b>		<b>2017</b>		<b>2018/2017</b>
Circulante	45.836	23,0%	67.686	23,5%	-32,3%
Fornecedores	14.435	7,2%	7.873	2,7%	83,3%
Empréstimos e financiamentos	9.897	5,0%	3.222	1,1%	207,2%
Obrigações fiscais	2.644	1,3%	4.232	1,5%	-37,5%
Obrigações sociais e trabalhistas	4	0,0%	77	0,0%	-94,8%
Adiantamentos de clientes	6.148	3,1%	22.250	7,7%	-72,4%
Partes relacionadas	5.173	2,6%	10.992	3,8%	-52,9%
Lucros a distribuir	7.515	3,8%	19.040	6,6%	-60,5%
Outras obrigações	20	0,0%	-	0,0%	N.A.
Não circulante	34.843	17,5%	84.134	29,2%	-58,6%
Empréstimos e financiamentos	2.040	1,0%	20.221	7,0%	-89,9%
Credores investimentos	588	0,3%	600	0,2%	-2,0%
Obrigações Fiscais	677	0,3%	1.138	0,4%	-40,5%
Partes relacionadas	22.813	11,4%	31.881	11,1%	-28,4%

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Adiantamento futuro aumento de capital	4.507	2,3%	26.655	9,3%	-83,1%
Provisões de contingência	4.190	2,1%	3.625	1,3%	15,6%
Outras obrigações	28	0,0%	14	0,0%	100,0%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>118.875</b>	<b>59,6%</b>	<b>136.056</b>	<b>47,3%</b>	<b>-12,6%</b>
Capital social	10.871	5,4%	10.871	3,8%	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.797	2,9%	0	0,0%	N.A.
Transação de capital	224	0,1%	224	0,1%	0,0%
Reserva de Lucros	25.484	12,8%	34.212	11,9%	-25,5%
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores	42.376	21,2%	45.307	15,7%	-6,5%
Participação de acionistas não controladores	76.499	38,3%	90.749	31,5%	-15,7%
<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>199.554</b>	<b>100,0%</b>	<b>287.876</b>	<b>100,0%</b>	<b>-30,7%</b>

### ATIVO

#### Ativo circulante

##### Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 1,45 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de R\$ 76 mil ou 5%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 1,53 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência de flutuação financeira no fluxo de caixa da companhia decorrente do saldo oriundo do cotejo entre recebimentos e pagamentos efetuados.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Contas a receber

O saldo de contas a receber totalizou R\$ 27,8 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de R\$ 40,0 milhões ou 59,0%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 67,8 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência do encerramento dos prazos contratuais de pagamento e pelo recebimento das importâncias devidas, especialmente, pela venda de unidades já concluídas no período de análise.

### Imóveis a comercializar

O saldo de imóveis a comercializar totalizou R\$ 108,2 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de R\$ 33,0 milhões ou 23,3%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 141,1 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência de vendas de unidades realizadas no período de análise.

### Outros créditos

O saldo de Outros créditos totalizou R\$ 1,47 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$ 0,12 milhão ou 8,6%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 1,36 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência de Incorporação de valores tais como vagas de Boxes e índices construtivos sobrantes/não usados que poderão ser alienados pela empresa.

### Impostos a recuperar

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

### **Ativo não circulante**

#### Aplicações Financeiras

O saldo de Aplicações Financeiras totalizou R\$ 6,0 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de R\$ 1,5 milhões, ou 19,8% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2017, que correspondia a R\$ 7,5 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência dos resgates realizados para execução de investimentos e liquidação de dispêndios e custos de curto prazo.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Contas a receber

O saldo de contas a receber totalizou R\$ 10,7 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de R\$ 13,9 milhões ou 56,5%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 24,6 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência de realização em caixa dos valores de recebíveis decorrentes de contratos de compra e venda de unidades autônomas firmados em períodos anteriores e cujos prazos de pagamento se concentraram no período em análise.

### Adiantamentos Devolução Capital Social

O saldo de Adiantamento Devolução Capital Social totalizou R\$ 20,3 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$ 0,18 milhões ou 0,88%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 20,2 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência de movimento financeiro de valores alcançados aos sócios e investidores, diferentemente de mera antecipação de resultados, mas sim como devolução de quotas de Capital Social em empreendimentos findos no período em análise.

### Investimentos

O saldo de Investimentos totalizou R\$ 1,6 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$ 135 mil ou 9,4%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 1,4 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência de valorização patrimonial por equivalência contábil decorrente dos resultados das coligadas e controladas.

### Propriedades para Investimento

O saldo de Propriedades para Investimentos totalizou R\$ 21,2 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$ 516 mil ou 2,5%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 20,7 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência de valorização de ativos mantidos para renda.

### Outros créditos, Partes relacionadas, Depósitos judiciais e Imobilizado

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### Passivo circulante

##### Fornecedores

O saldo de Fornecedores em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 14,4 milhões, representando um aumento de R\$ 6,6 milhões, ou 83,3% em comparação à 31 de dezembro de 2017, quando o saldo de fornecedores totalizou R\$ 7,9 milhões. Esse aumento ocorreu em decorrência de contratação de materiais e mão de obra necessários para execução dos empreendimentos.

##### Empréstimos e financiamentos

O saldo de Empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 9,9 milhões, representando um aumento de R\$ 6,7 milhões, ou 207,2% em comparação à 31 de dezembro de 2017, quando correspondia à R\$ 3,2 milhões. Esse aumento ocorreu em decorrência do aumento da necessidade de capital de giro em curto prazo para aporte e investimento na própria companhia bem como nos Empreendimentos em que a companhia exerce controle ou participação.

##### Obrigações Fiscais

O saldo de Obrigações fiscais em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 2,6 milhões, representando uma redução de R\$ 1,6 milhões ou 37,5% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 4,2 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de liquidação de obrigações fiscais correntes e de tributos diferidos de anos anteriores.

##### Adiantamento de Clientes

O saldo de Adiantamento de Clientes em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 6,2 milhões, representando uma redução de R\$ 16,1 milhões, ou 72,4% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2017, quando corresponda a R\$ 22,3 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de reconhecimento de receita pelos recebimentos decorrentes da venda de imóveis.

##### Partes Relacionadas

O saldo de Partes Relacionadas em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 5,2 milhões, representando uma redução de R\$ 5,8 milhões, ou 52,9% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 11,0 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de recebimento e liquidação de empréstimos e adiantamentos de numerário, não configurados como AFAC, para sócios, coligadas e controladas.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Lucros a Distribuir

O saldo de Lucros a Distribuir em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 7,5 milhões, representando uma redução de R\$ 11,5 milhões, ou 60,5% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 19,0 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de diminuição da provisão anual de resultados a distribuir aos sócios e investidores.

### Obrigações Sociais e Trabalhistas e Outras Obrigações

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

### **Passivo não circulante**

#### Empréstimos e financiamentos

O saldo de Empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 2,0 milhões, representando uma redução de R\$ 18,1 milhões, ou 89,9% em comparação à 31 de dezembro de 2017, quando correspondia à R\$ 20,2 milhões. Essa redução ocorreu por conta do pagamento de empréstimos em virtude de conclusões de obras e consequente quitação do saldo devedor.

#### Credores Investimentos

O saldo de Credores Investimentos em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 0,59 milhão, representando uma redução de 2% em comparação à 31 de dezembro de 2017, quando correspondia à R\$ 0,60 milhão. Essa redução ocorreu em decorrência de amortização parcial do investimento realizado pela Carril Assessoria Ltda.

#### Obrigações Fiscais

O saldo de Obrigações fiscais em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 0,68 milhões, representando uma redução de R\$ 0,46 milhões, ou 40,5% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 1,14 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de liquidação de obrigações fiscais correntes e de tributos diferidos de anos anteriores.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### Partes Relacionadas

O saldo de Partes Relacionadas em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 22,81 milhões, representando uma redução de R\$ 9,07 milhões, ou 28,4% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 31,88 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de liquidação de obrigações com credores terrenistas para os empreendimentos imobiliários.

### Adiantamento Futuro Aumento de Capital

O saldo de Adiantamento Futuro Aumento de Capital totalizou R\$ 4,51 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de R\$ 22,15 milhões, ou de 83,1%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 26,7 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de consolidação contábil dos saldos de adiantamentos recebidos pela controladora CFL nas controladas/coligadas especialmente na Jay Participações Ltda.

### Provisão de Contingência

O saldo de Provisão de Contingência totalizou R\$ 4,19 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$ 0,56 milhão, ou de 15,6%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 3,62 milhões. Esse aumento ocorreu em decorrência revisão de contingência em razão da tramitação processual dos feitos movidos contra companhia, especialmente, os de natureza cível.

### Outras Obrigações

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

### **Patrimônio Líquido**

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido da Companhia reduziu 12,63% ou R\$ 17,18 milhões, passando de R\$ 136,06 milhões em 31 de dezembro de 2017 para R\$ 118,87 milhões em 31 de dezembro 2018.

### Capital Social

Em 31 de dezembro de 2018,o Capital Social é de R\$ 10,87 milhões, dividos em quotas sociais no valor de R\$ 1,00 ( um real ) cada, mantendo o mesmo valor em 31 de dezembro de 2017.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

### FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa condensado e consolidado da Companhia para os períodos indicados:

(em milhares de reais)	Nos períodos de seis meses findo em 30 de junho de		Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018	2017	
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	9.430	11.401	21.480	77.378	25.443
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	1.257	560	3.997	1.473	6.830
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamento	19.157	(11.931)	(24.138)	(78.927)	(35.516)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	30.353	30	1.339	(76)	(3.243)

#### *Atividades operacionais*

O caixa proveniente das atividades operacionais totalizou R\$9,4 MM nos primeiros seis meses de 2020, uma redução de 17,3% contra o mesmo período do ano anterior. Isso se deve ao capital de giro, com fluxo pior em relação ao primeiro semestre de 2019 por conta do incremento no contas a receber a partir da venda de unidades com expectativa de pagamento após conclusão das obras.

Entre 2019 e 2018, o caixa operacional gerado caiu 72,2%, para R\$21,4 MM, por conta da piora a posição de contas a receber, sendo que em 2018 a Companhia recebeu grande volume de caixa dos empreendimentos entregues, que foram direcionados para distribuição de resultados conforme será detalhado nas atividades de financiamento.

Entre 2018 e 2017, o incremento de 204,1% no caixa gerado, para R\$77,4 MM, se deve ao recebimento de valores das unidades concluídas entre 2017 e 2018.

Conforme explicado anteriormente, a Companhia reduziu suas operações a partir de 2017, de forma que, paulatinamente, foi recebendo caixa proveniente das vendas de unidades, sem aplicar na operação com a mesma magnitude. Este comportamento explica o grande caixa operacional gerado em 2018, na comparação com os demais exercícios, bem como sua redução até o primeiro semestre de 2020.

#### *Atividades de investimento*

A Companhia teve um fluxo positivo nas atividades de investimento em R\$1,3 MM no primeiro semestre de 2020, incremento de 124,5% em relação ao primeiro semestre anterior. Isso se deve ao resgate de aplicações com vista ao pagamento de fornecedores e distribuição de lucros ou devolução de capital aos sócios dos empreendimentos.

Entre os exercícios de 2019 e 2018, houve aumento de 171,4%, para R\$4,0 MM no caixa proveniente das atividades de investimento, por conta do resgate de aplicações financeiras, com a finalidade de pagamento de empréstimos ou devolução de capital aos sócios dos empreendimentos.

## 10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Entre os exercícios de 2018 e 2017, o caixa proveniente dos investimentos da Companhia tiveram redução de 78,4%, para R\$1,5 MM. Essa redução se deve ao menor volume de aplicações financeiras resgatadas, tendo em vista que a Companhia fez maior uso de caixa proveniente de suas operações.

A Companhia possui pouca demanda por investimentos em ativos imobilizados.

### ***Atividades de financiamento***

No comparativo entre os primeiros semestres de 2020 e 2019, a Companhia reverteu o consumo de caixa de suas atividades de financiamento, tendo gerado R\$19,2 MM no primeiro semestre de 2020. Em junho de 2020, a Companhia realizou aumento de capital.

No comparativo entre 2019 e 2018, a Companhia aplicou 69,4% menos caixa nas atividades de financiamento, totalizando R\$11,9 MM em 2019. Isto se deve à tomada/alongamento de empréstimos para financiamento de suas atividades, mas também ao menor volume de lucro distribuído aos sócios no período, dado que o maior volume de dividendos foi distribuído entre 2018 e 2017, após a entrega dos empreendimentos.

Em 2018, a Companhia aplicou R\$78,9 MM nas atividades de financiamento, 122,2% mais em relação a 2017. Isto se deve ao pagamento de empréstimos, lucros e devolução de capital a sócios nos empreendimentos, sem a tomada de novas fontes de financiamento no período.

## 10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

Comentários dos Diretores a respeito do resultado operacional e financiamento da Companhia.

**a. Resultados das operações do emissor, em especial:**

**i. Descrição de quaisquer componentes importantes da receita**

A origem das receitas da Companhia no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 decorrem da atividade de incorporação e venda de empreendimentos imobiliários.

Os diretores da Companhia entendem que a receita operacional da Companhia é diretamente afetada por inúmeros fatores, inclusive: (i) volume de lançamentos e vendas; (ii) volume de obras em andamento e evolução no período.

As tabelas abaixo demonstram a abertura da receita bruta de vendas da Companhia para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

<i>Em (R\$ mil)</i>	<b>Período de seis meses findo em junho de</b>	<b>Exercício encerrado em 31 de dezembro de</b>			
		<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Vendas Líquidas de Distratos		<b>30.844</b>	<b>37.203</b>	<b>36.971</b>	<b>113.277</b>
<b>Receita Líquida:</b>		<b>30.167</b>	<b>37.716</b>	<b>36.003</b>	<b>109.572</b>

**ii. Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais.**

Os principais fatores que afetam os resultados operacionais são os fatores atrelados à receita dos empreendimentos - o preço, volume de vendas e lançamento de novos produtos – e ao custo – variação no custo total orçado.

A Companhia reconhece a receita de vendas das unidades imobiliárias pela metodologia PoC (Percentage of Completion), que consiste no reconhecimento da receita de vendas conforme a evolução do custo incorrido do empreendimento em relação ao custo total orçado. O custo orçado é composto pelo custo incorrido e o custo a incorrer. Dessa forma, o custo a incorrer é uma variável que pode afetar materialmente os resultados operacionais da Companhia tendo em vista que afeta a velocidade de reconhecimento da receita e o resultado bruto gerado pelos empreendimentos. Sendo assim, a Companhia acompanha e revisa esses custos mensalmente, sempre refletindo os devidos ajustes nas datas base, para evitar distorções na apropriação dos resultados.

A pandemia da doença causada pelo novo coronavírus (ou COVID-19) causou e está causando contínuos impactos no mercado brasileiro e, portanto, a Companhia avaliará a evolução dos efeitos da atual pandemia em suas receitas, ativos, resultados, negócios e perspectivas.

## 10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

Nos períodos em análise, importante destacar: (i) menor volume de lançamentos entre 2017 e 2019, o que afeta as vendas e o reconhecimento de receita no período e (ii) vendas de unidades em estoque no ano de 2020, o que, por conta deste estoque vir de empreendimentos entregues ou em ano de entrega, gera maior contribuição de receita. Importante destacar que parte destas vendas não são de empresas consolidadas pela Companhia, o que impacta também na receita reconhecida.

**b. Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços**

As receitas de vendas podem ser impactadas pela variação do índice de inflação que corrige nossos contratos, uma vez que as parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção dos projetos. Introduções de novos produtos, além de alterações no volume de lançamentos e mudanças no ritmo de evolução de obra podem gerar significativas mudanças nas receitas da Companhia.

**c. Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor**

O aumento da inflação pode levar a uma depreciação do cenário macroeconômico, reduzindo investimentos e prejudicando novos negócios e reduzindo também o poder aquisitivo dos nossos clientes. As variações relativas ao Índice Nacional da Construção Civil (INCC) indexam os custos de produção e o saldo devedor dos clientes até o término da obra.

A variação nas taxas de juros poderá afetar as aplicações financeiras da Companhia, o custo do financiamento imobiliário e influenciar a demanda pelos produtos da Companhia, bem como seus custos de financiamento e sua produção, impactando nos custos de construção dos projetos e nas dívidas que a Companhia possua ou venha a possuir. As aplicações financeiras de liquidez imediata são representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e por fundos de investimentos, remuneradas às taxas médias de 0,94% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Nossa dívida possui alguns indexadores dependendo da modalidade do empréstimo como: (i) Financiamentos a Construção – atualizado pela Taxa Referencial (TR) e (ii) Empréstimos para Capital de Giro – atualizados pela variação do CDI.

Com relação a taxas de câmbio, a Companhia não possui dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

## **10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras**

### **a. Introdução ou alienação de segmento operacional**

A Companhia atua nos segmentos de médio-alto, alto padrão e comercial nas cidades de Porto Alegre, Caxias do Sul e Florianópolis.

Não houve nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, e/ou no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

### **b. Constituição, aquisição ou alienação de participação societária**

Todas as informações sobre constituição, aquisição ou alienação de participação societária envolvendo a Companhia e sociedades de seu grupo econômico já foram disponibilizadas no item 15.7 deste Formulário de Referência.

### **c. Eventos ou operações não usuais**

Não houve, durante os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e/ou durante o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, quaisquer eventos ou operações não usuais com relação à Companhia ou suas atividades que tenham causado ou se espera que venham causar efeito relevante nas demonstrações financeiras ou resultados da Companhia.

## 10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

**Os diretores devem comentar**

**a. Mudanças significativas nas práticas contábeis**

Em 2019, houve mudanças significativas nas práticas contábeis relacionadas ao CPC 06 (IFRS 16) e à ICPC 22 (IFRIC 23). Adicionalmente, em 2018, houve mudanças nas práticas contábeis em conexão ao CPC 48 (IFRS 9) e ao CPC 47 (IFRS 15). Em 2017, não houve mudanças significativas. Abaixo estão descritos os principais efeitos decorrentes dessas mudanças.

**b. Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis**

**NBC TG 06 (R2) – “Arrendamentos (IFRS 16)”**

A norma entrou em vigor para períodos anuais iniciando a partir de 1º de janeiro de 2019, substituindo a NBC TG 06 (R1) – “Operações de Arrendamento Mercantil (IAS 17)” e correspondentes interpretações. A NBC TG 06 (R2) dispõe que todo contrato de arrendamento mercantil, seja ele considerado operacional ou financeiro, deve ser contabilizado reconhecendo ativos e passivos envolvidos, podendo ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes.

Na data de início de um contrato de arrendamento, o arrendatário deve reconhecer um passivo relativo aos pagamentos de arrendamento (isto é, um passivo de arrendamento) e um ativo que representa o direito de utilizar o ativo subjacente durante o prazo de arrendamento (ou seja, o ativo de direito de uso). Os arrendatários serão obrigados a reconhecer separadamente a despesa de juros sobre o passivo de arrendamento e a despesa de depreciação sobre o ativo de direito de uso, sendo que a Companhia não recupera créditos de PIS e Cofins sobre o arrendamento. Os arrendatários também devem reavaliar o passivo do arrendamento na ocorrência de determinados eventos (por exemplo, uma mudança no prazo do arrendamento, uma mudança nos pagamentos futuros do arrendamento como resultado da alteração de um índice ou taxa usada para determinar tais pagamentos). Em geral, o arrendatário irá reconhecer o valor da revisão do passivo de arrendamento como um ajuste do ativo de direito de uso.

A Companhia realizou um inventário dos contratos que poderiam conter um arrendamento, sendo que foram identificados apenas contratos de locação de computadores e impressoras. A Companhia optou por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento cujo prazo se encerre em 12 meses a partir da data da adoção inicial, e contratos de arrendamento cujo ativo objeto seja de baixo valor, como no caso dos contratos identificados. Os impactos dos contratos de arrendamento são considerados irrelevantes pela Companhia e estão registrados em despesas gerais e administrativas.

**INBC TG 22 – “Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro (IFRIC 23)”**

A Interpretação trata da contabilização dos tributos nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (NBC TG 32) e não se aplica aos tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes aos juros e multas associados aos tratamentos tributários incertos. A Interpretação aborda especificamente o seguinte: (i) se a empresa considera tratamentos tributários incertos separadamente; (ii) as suposições que a empresa faz em

## 10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais; (iii) como a empresa determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; (iv) como a empresa considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

### IFRS 15 – “Receita de Contratos com Clientes (NBC TG 47)”

A IFRS 15 (NBC TG 47 – “Receita de Contrato com Cliente”) foi emitida em maio de 2014, alterada em abril de 2016 e estabelece um modelo de cinco etapas para contabilização das receitas decorrentes de contratos com clientes. De acordo com a IFRS 15, a receita é reconhecida por um valor que reflete a contrapartida a que uma entidade espera ter direito em troca de transferência de bens ou serviços para um cliente, com base em cinco passos, já comentados anteriormente no item 3.14.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/no 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação da NBC TG 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da empresa – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do saldo devedor por um banco privado ou pela própria empresa, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”.

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da empresa a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

As alterações estabelecem os critérios para mensuração e registro das vendas, na forma que efetivamente foram realizadas com a devida apresentação, assim como o registro pelos valores que a empresa tenha direito na operação, considerando eventuais estimativas de perda de valor. A Companhia reconhece a receita referente aos contratos com clientes utilizando a metodologia do “Percentage of Completion Method (POC)”.

### IFRS 9 – “Instrumentos Financeiros (NBC TG 48)”

Em 2014 foi emitida, pelo IASB, a versão final da IFRS 9 Instrumentos Financeiros (NBC TG 48 – Instrumentos Financeiros), que substitui a IAS 39 – “Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração” (NBC TG 38 – “Instrumentos Financeiros”) e todas as versões anteriores da IFRS 9. A nova norma reúne os três aspectos do projeto de contabilização de instrumentos financeiros: classificação e mensuração, redução ao valor recuperável do ativo e contabilidade de hedge (hedge accounting).

A IFRS 9 está em vigor para períodos anuais com início a partir de 1º de janeiro de 2018 – data de adoção pela Companhia. Com exceção da contabilidade de hedge, faz-se necessária a aplicação retrospectiva (contudo, o fornecimento de informações comparativas não é obrigatório). A Companhia não efetuou reapresentação de informações comparativas.

## **10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor**

As principais alterações da IFRS 9 são os novos critérios de classificação de ativos financeiros em três categorias (mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente, mensurados ao custo amortizado e mensurados ao valor justo por meio do resultado) dependendo da característica de cada instrumento e finalidade para quais foram adquiridos, podendo ser classificado em resultado financeiro ou resultado abrangente. Adicionalmente a norma traz um novo modelo de impairment para ativos financeiros, sendo um modelo prospectivo de “Perdas de créditos esperadas”, em substituição ao modelo anterior de perdas incorridas, e flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge.

As classificações de passivos financeiros permanecem os mesmos já previstos no IAS 39 (NBC TG 39) – “Instrumentos Financeiros”: apresentação, somente sendo incluídas regras relativas aos passivos financeiros mensurados ao valor justo, não aplicável para as operações mantidas pela Companhia.

### **i) Classificação e mensuração**

As avaliações foram realizadas por meio da verificação do modelo de negócio adotado pela Companhia para gestão de seus ativos financeiros em detrimento às classificações estabelecidas pela IAS 39/NBC TG 38. Não foi identificado pela Companhia, ou por suas investidas, impactos significativos em seus balanços patrimoniais individuais ou consolidados ou no patrimônio líquido na aplicação dos novos requisitos de classificação e mensuração da IFRS 9.

Dessa forma, a Companhia continuou avaliando pelo valor justo todos os ativos financeiros anteriormente mantidos ao valor justo. Para os ativos mensurados ao custo amortizado, tais como contas a receber de clientes, foram avaliadas as características contratuais dos fluxos de caixa e se esses ativos são mantidos em modelo de negócio cujo objetivo seja captar fluxos de caixa contratuais que sejam representados exclusivamente por pagamento de principal e juros.

### **ii) Redução ao valor recuperável**

Em relação à redução ao valor recuperável de ativos financeiros, a NBC TG 48 (IFRS 9) requer um modelo de perdas de crédito esperadas.

Após a análise da Administração da Companhia, optou-se por mensurar provisões para perdas com contas a receber por um valor igual a perda de crédito esperada para a vida inteira, onde concluiu-se que a adoção inicial dessa norma a partir de 1º de janeiro de 2018 não apresentou impactos relevantes na mensuração da provisão para perdas em contas a receber de clientes.

### **c. Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor**

#### **Ressalvas**

Para as Demonstrações Financeiras para os exercícios de 2017 a 2019, os Relatório dos Auditores Independentes não apresentaram ressalvas.

## 10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

### Ênfases

Os relatórios dos auditores independentes emitidos sobre as demonstrações financeiras da Companhia dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 contém ênfase em relação a elaboração das demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração avaliou as ênfases incluídas nos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e de 2017, copiadas acima, e tem os seguintes comentários:

A Companhia assim como as demais empresas do setor de incorporação imobiliária no Brasil, reconhecem os resultados de suas operações com base no avanço financeiro das obras.

## 10.5 - Políticas Contábeis Críticas

A Diretoria da Companhia elabora suas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Contudo, é necessário a aplicação de estimativas contábeis críticas e julgamento da Diretoria da Companhia no processo de adoção dessas práticas. Dessa forma, evidenciamos a seguir as principais premissas que podem ter seu valor contábil afetadas por tais estimativas:

### ***Julgamentos***

A preparação das demonstrações contábeis da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações contábeis. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

### ***Estimativas e Premissas***

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo que poderiam causar um ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício social, são discutidas a seguir:

- a) **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 3.14 das demonstrações financeiras da Companhia;
- b) **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas investidas estamos sujeitas no curso normal de nossos negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas investidas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão;
- c) **Valor justo de instrumentos financeiros:** quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros;

## 10.5 - Políticas Contábeis Críticas

d) **Provisões para garantia:** mensurado a partir dos gastos históricos com manutenção em empreendimentos concluídos;

e) **Perdas esperadas com créditos de clientes e provisão para distratos:** a Companhia mensura a provisão para perdas com créditos de clientes e provisão para distratos com base em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas.

Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada. Tais premissas são revisadas tempestivamente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos. Dessa forma, as perdas esperadas com créditos de clientes são constituídas, quando necessárias, sendo que, para os saldos de contas a receber de clientes oriundos da venda de unidades imobiliárias concluídas e/ou não concluídas, a Companhia constitui provisão para perda esperada dos créditos para os quais não existe a garantia real de retomada dos imóveis em seu favor. Relativamente aos distratos, a Companhia constitui provisão baseada pontualmente na análise de cada contrato, contemplando o perfil e o histórico de pagamentos até então efetuados pelo promitente comprador, levando em conta também e, especialmente, à questão relativa ao saldo a receber correspondente ao preço do respectivo contrato. Cabe destacar que a Companhia ao longo de sua trajetória tem empregado política de venda extraordinariamente assertiva tendo em vista, principalmente, pela forma rígida e criteriosa na análise de crédito previamente elaborada para fins de aprovação de venda e, além disso, é extremamente exigente quanto às condições de pagamento estabelecidas no contrato, tanto que, até a entrega das chaves o promitente comprador solva pelo menos 60% do respectivo preço;

f) **Impostos:** a Companhia e suas controladas poderão eventualmente ser fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais de tributos do trabalho, da previdência e do meio ambiente, não sendo crível saber de antemão da possibilidade de haver autuação. No entanto, na hipótese de eventualmente haver alguma autuação, a Companhia bem como no caso de controladas, se reserva no direito de implementar todas as medidas cabíveis para a defesa de seus interesses, tanto nas esferas administrativas como nas esferas judiciais e, jamais medindo esforços para o alcance dos seus objetivos;

g) **Avaliação do valor recuperável dos ativos:** a Companhia e suas controladas avaliam eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (*"Impairment"*), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: "Imóveis a comercializar" e "Imobilizado".

## 10.5 - Políticas Contábeis Críticas

- h) **Mensuração do valor justo de propriedades para investimento:** uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia anualmente. Os valores justos são baseados nos valores de mercado, e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser trocada na data da avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, conforme as definições estabelecidas no IFRS 13 (CPC 46) para avaliações de nível 3.

### **Metodologias para mensuração do valor justo das propriedades para investimento**

Para a mensuração do valor justo das propriedades, a empresa de avaliação considerou a metodologia abaixo:

#### **Comparativos diretos de dados de mercado**

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado foram homogeneizadas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

## 10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

a. Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como:

i. **Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos**

A Companhia não possui arrendamentos mercantis operacionais, ativos ou passivos materiais que não estejam refletidos nas demonstrações financeiras e suas notas explicativas.

ii. **Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos**

Os Diretores da Companhia esclarecem que não existiam carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantinha riscos e responsabilidades não evidenciadas nos balanços patrimoniais da Companhia em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro 2019, 2018 e 2017.

iii. **Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços**

Os Diretores da Companhia esclarecem que não existiam contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços, passíveis de gerar um efeito relevante, não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

iv. **Contratos de construção não terminada**

Os Diretores da Companhia esclarecem que não existia construção não terminada não evidenciada nos balanços patrimoniais da Companhia em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

v. **Contratos de recebimentos futuros de financiamentos**

Os Diretores da Companhia esclarecem que não existiam contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

b. **Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras**

Os Diretores informam que não existem outros itens relevantes que não estejam evidenciados em nossas demonstrações financeiras.

## 10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

**a. Como tais itens alteram ou poderão vir alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor**

Conforme mencionado no item 10.6 acima, não há itens não evidenciados nas demonstrações contábeis referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017.

**b. Natureza e o propósito da operação**

Conforme mencionado no item 10.6 acima, não há itens não evidenciados nas demonstrações contábeis referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017.

**c. Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação**

Conforme mencionado no item 10.6 acima, não há itens não evidenciados nas demonstrações contábeis referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017.

## 10.8 - Plano de Negócios

### a. Investimentos:

#### i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Nosso principal objeto de investimento é a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de incorporações imobiliárias. Tendo em vista que nossos diretores entendem que a aquisição dos terrenos constitui a fase mais crítica da aplicação de nossos recursos, estes participam ativamente no processo de compra destes terrenos. Cada decisão de aquisição de um terreno é analisada e deve ser aprovada pela Companhia. Adquirimos terrenos de pessoas físicas, jurídicas, desenvolvemos uma auditoria (due diligence) objetivando a segurança legal, fiscal e ambiental na aquisição dos terrenos onde serão incorporados os nossos empreendimentos. Como é usual no mercado, avaliamos o custo benefício de nossas aquisições gerenciando eventuais riscos legais e/ou ambientais, conforme orientação de nossos assessores jurídicos e técnicos. Em paralelo à auditoria, realizamos um estudo de viabilidade financeira e elaboração de pesquisa de mercado. Ao longo dos próximos exercícios, continuaremos adquirindo terrenos de forma a repor os lançamentos a serem realizados e expandir nosso banco de terrenos, permitindo o crescimento continuado da Companhia. Tais terrenos a serem adquiridos continuarão a passar por acompanhamento da Companhia e processo de due diligence, de forma a avaliar sua atratividade econômica, bem como possíveis riscos.

#### ii. fontes de financiamento dos investimentos.

A nossa Administração acredita que, com base em seus atuais planos operacionais e de investimento, o saldo de sua geração de caixa, somados à possibilidade de captação de recursos de terceiros, quando necessária, suportam a eventual necessidade de recursos para o financiamento do capital de giro e para a realização de investimentos. Faz parte da estratégia da Companhia acompanhar e ajustar seus compromissos financeiros à geração de caixa operacional, evitando dessa forma captações de curto prazo. Eventualmente, pequenas operações poderão ser realizadas, como empréstimos pontes para financiamentos de longo prazo. Não obstante essas fontes de financiamento terem sido suficientes no passado, os impactos do COVID-19 em nossas operações podem justificar, no futuro e caso os diretores da nossa Companhia julguem pertinente, a utilização de outras fontes de financiamento como o mercado de capitais ou contratar financiamentos com instituições financeiras com as quais a Companhia tem relacionamento para financiar eventuais investimentos e capital de giro.

#### iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não aplicável.

### b. aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não aplicável, uma vez que não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia já divulgada.

## 10.8 - Plano de Negócios

c. novos produtos e serviços

*i. descrição das pesquisas em andamento já divulgada*

Não se aplica à Companhia.

*ii. montantes totais gastos em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços*

Não se aplica à Companhia.

*iii. projetos em desenvolvimento já divulgados*

### CENSI

Celebramos memorando de entendimentos com as empresas Censi & Censi Incorporadora Ltda., SPE Censi Poa Artur Rocha Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Censi Fisa Lbz Gramado Empreendimentos Imobiliários Ltda. e D Seven Soledade Empreendimentos Ltda. (em conjunto as “Empreendedoras Originais”), visando, uma vez concluída a oferta pública inicial de distribuição de ações de emissão da Companhia, realizar a incorporação dos empreendimentos de médio alto e de alto padrão Cabral, Iguaçu, La Rèserve, Le Pierre, Lumì, Poème, Santos Dumont e Tauphick, nas cidades gaúchas de Porto Alegre, Gramado e Caxias do Sul, com VGV total estimado em R\$ 527.432.074,78, e área construída total estimada em 92.565,07m<sup>2</sup> (“Transação”), conforme abaixo detalhado:

Empreendimento	Cidade	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )	VGV (R\$)
Cabral	Porto Alegre	5.973,78m <sup>2</sup>	10.748,05m <sup>2</sup>	77.659.140,00
Tauphick	Porto Alegre	4.424,00m <sup>2</sup>	7.780,00m <sup>2</sup>	53.088.000,00
Iguassu	Porto Alegre	5.423,05m <sup>2</sup>	10.957,70m <sup>2</sup>	65.076.600,00
Poème Exposição	Caxias do Sul	15.544,51m <sup>2</sup>	25.287,33m <sup>2</sup>	124.356.080,00
Rua Santos Dumont Exposição	Caxias do Sul	10.000,00m <sup>2</sup>	17.495,00m <sup>2</sup>	80.000.000,00
Le Pierre	Porto Alegre	2.480,59m <sup>2</sup>	4.884,11m <sup>2</sup>	34.728.260,00
Lumi	Porto Alegre	6.451,51m <sup>2</sup>	11.500,27m <sup>2</sup>	72.592.236,00
Le Reserve	Gramado	2.433,42m <sup>2</sup>	3.912,61m <sup>2</sup>	19.931.758,78
<b>Total</b>		<b>52.730,86m<sup>2</sup></b>	<b>92.565,07m<sup>2</sup></b>	<b>527.432.074,78</b>

As Empreendedoras Originais integram grupo empresarial dedicado à incorporação de imóveis de médio alto e de alto padrão na Serra Gaúcha, onde iniciaram suas atividades e são líderes no setor, e na cidade de Porto Alegre, já tendo lançado empreendimentos que somam 138.320m<sup>2</sup> de área construída e R\$ 604.802.000,00 de VGV, tais como os empreendimentos Lac Lemam, L'Adresse, Mont Vert e Olavo Bilac, sendo que em 2018 e 2019 realizou o lançamentos envolvendo R\$ 142.960.000,00 e R\$ 181.151.000,00, respectivamente.

## 10.8 - Plano de Negócios

A fim de equilibrar interesses e alinhar incentivos de longo prazo, a Transação foi estruturada sob a condição de que seja realizada e concluída a nossa oferta pública inicial de distribuição de ações de emissão, e que as nossas contrapartidas sejam prestadas parte em moeda corrente nacional, e parte em ações, avaliadas ao mesmo preço por ação a ser definido no âmbito da nossa oferta pública inicial de distribuição de ações e sujeitas a uma restrição de negociação (*lock up*) conforme abaixo descrito:

<b>Valor</b>	<b>Tipo</b>	<b>Lock Up</b>
R\$ 30.000.000,00	Moeda	N/A
R\$ 40.000.000,00	Ações	12 meses, com limitação de venda de 1/24 avos ao mês após o período de <i>Lock Up</i>
R\$ 10.000.000,00	Ações	60 meses

Também a fim de vincular o período necessário à execução dos empreendimentos, nos termos da Transação o Sr. Fabrício Censi, principal executivo das Empresas Originais, atuará diretamente na implementação dos empreendimentos das Empresas Originais e de outros que porventura venham a ser prospectados.

Esperamos celebrar os contratos definitivos da Transação até a divulgação do Aviso ao Mercado relativo à nossa oferta pública inicial de distribuição de ações.

### CURITIBA

Após a conclusão da nossa oferta pública inicial de distribuição de ações, pretendemos lançar processo prospectivo na cidade de Curitiba visando à celebração de uma parceria com uma incorporadora local (a “Parceira CWB”), contemplando a prospecção, desenvolvimento e incorporação de empreendimentos na capital paranaense. Dentre as condições e itens de avaliação para a seleção da Parceira CWB constarão (i) a experiência e *track record* acumulado de pelo menos R\$2.000.000.000,00 de VGV em empreendimentos de médio alto e de alto padrão, preferencialmente em bairros consagrados da cidade e preferencialmente do tipo residencial; e (ii) a prospecção ou contratação já realizada de *land bank* que viabilizem empreendimentos para a Companhia com pelo menos R\$ 200.000.000,00 de VGV ao ano pelos primeiros 3 anos da parceria, preferencialmente em empreendimentos de R\$50.000.000,00 a R\$100.000.000,00 de VGV cada.

#### ***iv. montantes totais gastos no desenvolvimento de novos produtos ou serviços***

Não aplicável.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Demonstrações Financeiras Combinadas

O Grupo CFL é formado pela Companhia, suas controladas diretas e entidades sobre controle comum. O Grupo, por meio de suas empresas, mantém preponderantemente caracterizadas as seguintes operações em seu objeto social: (a) compra e venda de imóveis; (b) incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda; e (c) participação em outras sociedades empresárias ou não empresárias, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

Tendo em vista essa demanda e em linha com o plano de negócios para os próximos anos, o Grupo CFL possui projetos em desenvolvimento e em fase avançada de aprovação, que serão lançados e tem potencial para entregar resultados em linha com o histórico do Grupo CFL. Mantendo o foco neste modelo, o Grupo CFL segue seu planejamento com vistas a iniciar um novo ciclo de crescimento.

O Grupo CFL, através das empresas CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda.; RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda. e PAF - Assessoria Imobiliária Ltda. e RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. conduziu, desde 2012, as atividades de gestão da construção e comercialização do empreendimento do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 (centro comercial constituído de unidades comerciais e área para lojas e vagas de estacionamento destinados à venda e locação).

As demonstrações financeiras combinadas do Grupo CFL para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, estão sendo apresentadas com o objetivo de fornecer, por meio de uma única demonstração financeira, informações relativas à totalidade das atividades do Grupo CFL, independentemente da disposição de sua estrutura societária, considerando as reestruturações societárias que ocorreram em junho de 2020 e como entidades controladas as empresas PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., Terraço Cacupé Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. desde 1º de janeiro de 2017 (em virtude de serem entidades sob controle comum e que, a partir de junho de 2020, passaram a ser controladas pela CFL INC PAR S.A.). Para as empresas CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. e RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., estão sendo considerados somente os resultados obtidos a partir 1º de janeiro de 2017 (em virtude de serem entidades sob controle comum e que, a partir de junho de 2020, suas atividades passaram a ser executadas pela CFL INC PAR S.A.). Com relação ao Fundo de Investimento Imobiliário SC 401, que descrevemos abaixo, foram considerados os resultados obtidos desde 1º de janeiro de 2017 através da incorporação imobiliária de acordo com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM (conforme descrito na Nota Explicativa no 3.14 das nossas Demonstrações Financeiras Combinadas, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15)), com o objetivo de demonstrar os resultados obtidos da incorporação imobiliária, cujas atividades de gestão e comercialização do empreendimento foram administradas pelo Grupo CFL.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### FUNDO FII SC 401

Em 25 de outubro de 2010, nossos controladores em conjunto determinados investidores, constituíram um fundo de investimento imobiliário denominado Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 (“Fundo”), sob a forma de condomínio fechado, tendo iniciado suas operações em 1 de maio de 2012.

O objetivo com a constituição do citado Fundo, foi de promover a construção (para posterior exploração) de um centro comercial localizado na Rodovia SC 401, em Florianópolis, Santa Catarina, constituído de unidades comerciais e área para lojas e vagas de estacionamento destinados à venda, bem como para locação e arrendamento (sem prejuízo da aquisição e/ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários).

O empreendimento foi concluído durante o primeiro semestre de 2018 e é composto por três torres comerciais constituídas por conjuntos de escritórios e lojas. Os conjuntos de escritórios foram objeto de comercialização objetivando o custeio da construção e lojas foram mantidas na composição do patrimônio imobiliário do Fundo com o objetivo de renda por meio de locação.

Em linhas gerais, o empreendimento concluído possui as seguintes características e volumes totais de construção:

- Área total: 108.305 m<sup>2</sup>
- Área total dos conjuntos para escritório: 51.840 m<sup>2</sup>
- Área total das lojas: 24.138 m<sup>2</sup>
- Área total das vagas de estacionamento: 32.327 m<sup>2</sup>
- Quantidade de conjuntos para escritório: 569
- Quantidade de lojas: 33
- Quantidade de vagas no estacionamento: 1.129

Conduzimos as atividades de construção e comercialização desses empreendimentos. Com relação às atividades de comercialização, recebemos, por meio de nossas afiliadas, comissões nos montantes de R\$ 307 mil, R\$ 392 mil e R\$ 164 mil em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, respectivamente. Em relação aos serviços de administração das obras, recebemos, por meio de nossas afiliadas, os montantes de R\$ 1.701 mil, R\$ 1.685 mil e R\$ 4.629 mil, em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 respectivamente. Levando-se em consideração critérios estabelecidos de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, segundo as quais os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa no 3.14 das demonstrações financeiras combinadas, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

Dessa forma, levando-se em consideração o critério de reconhecimento de receita de incorporação imobiliária descrito anteriormente para os imóveis incorporados e vendidos ou permutados através do Fundo, a receita líquida em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 seria de R\$ 5.562 mil, R\$ 19.344 mil e R\$ 42.642 mil, respectivamente (e o custo dos imóveis vendidos de R\$ 3.189 mil, R\$ 10.267 mil e R\$31.115 mil, respectivamente).

Para fins de informação, as receitas de vendas e custo dos imóveis vendidos do empreendimento SC 401 citados anteriormente consideram as seguintes características e volumes totais de construção:

- Área total de conjuntos para escritório: 12.392 m<sup>2</sup>
- Quantidade de conjuntos para escritório: 149

Adicionalmente aos imóveis vendidos citados anteriormente, foi decidido pela manutenção, como propriedade para investimento (visando geração de renda aos cotistas do Fundo) de determinados imóveis (conjuntos de escritórios, lojas e vagas de estacionamento), considerando as seguintes características e volumes totais de construção (cuja gestão e comercialização eram realizadas por empresas sob controle comum do Grupo CFL, e cujas atividades que foram assumidas pelo Grupo a partir de 30 de junho de 2020):

- Área total: 51.149 m<sup>2</sup>
- Área total de lojas: 18.822 m<sup>2</sup>
- Quantidade de lojas: 33
- Quantidade de vagas no estacionamento: 1.129

Dessa forma, levando-se em consideração o critério de registro contábil de propriedades para investimentos ao valor justo previsto na NBC TG 28 (de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro), cujas avaliações foram realizadas por empresa especializada e independente, com experiência na região e no tipo de propriedade em questão, os valores justos das unidades imobiliárias mantidas pelo Fundo como propriedade para investimento em 31 de dezembro de 2017, data em que as unidades foram destinadas à propriedade para investimento ao seu valor justo, seria de R\$ 161.050 mil e o custo dos imóveis construídos de R\$ 134.703 mil. Este resultado, apesar de decorrente do empreendimento e integrante do objetivo econômico do Fundo, não consta das Demonstrações Financeiras Combinadas da Companhia, pois as respectivas unidades imobiliárias não foram destinadas a venda, mas si à geração de renda.

Assim, para possibilitar a melhor compreensão sobre a nossa estrutura, apresentamos abaixo informações referentes às Demonstrações Financeiras Combinadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, refletindo a mesma estrutura das informações disponibilizadas no item 10.1(h) acima:

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

(Em R\$ milhares, exceto percentuais)	Para o período de seis meses encerrado em			AH
	30/06/2020	AV	30/06/2019	
				1S20/1S19
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>42.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>49.541</b>	<b>100,0%</b>
				<b>-15,2%</b>
<b>Custo imóveis vendidos</b>	<b>-21.831</b>	<b>-52,0%</b>	<b>-27.191</b>	<b>-54,9%</b>
				<b>-19,7%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>20.169</b>	<b>48,0%</b>	<b>22.350</b>	<b>45,1%</b>
<i>Margem Bruta %</i>	<i>48,0%</i>		<i>45,1%</i>	<i>2,9p.p.</i>
<b>Despesas (receitas) operacionais</b>	<b>-8.302</b>	<b>-19,8%</b>	<b>-12.819</b>	<b>-25,9%</b>
Despesas gerais e administrativas	-8.471	<b>-20,2%</b>	-12.157	<b>-24,5%</b>
Despesas tributárias	(503)	<b>-1,2%</b>	(773)	<b>-1,6%</b>
Outras receitas/despesas	672	<b>1,6%</b>	111	<b>0,2%</b>
				<b>505,4%</b>
<b>Lucro operacional líquido antes das receitas e despesas financeiras</b>	<b>11.867</b>	<b>28,3%</b>	<b>9.531</b>	<b>19,2%</b>
<i>Margem Operacional%</i>	<i>28,3%</i>		<i>19,2%</i>	<i>9,0p.p.</i>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>-87</b>	<b>-0,2%</b>	<b>301</b>	<b>0,6%</b>
Receitas financeiras	951		985	<b>-3,5%</b>
Despesas financeiras	-1.038		-684	<b>51,8%</b>
<b>Lucro antes do IR e CSLL</b>	<b>11.780</b>	<b>28,0%</b>	<b>9.832</b>	<b>19,8%</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-505</b>	<b>-1,2%</b>	<b>-1282</b>	<b>-2,6%</b>
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(422)		(1.356)	<b>-68,9%</b>
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(83)		74	
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>11.275</b>	<b>26,8%</b>	<b>8.550</b>	<b>17,3%</b>
<i>Margem Líquida %</i>	<i>26,8%</i>		<i>17,3%</i>	<i>9,6p.p.</i>

**PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 COMPARADO AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019.**

#### **Receita Líquida de vendas**

A receita líquida totalizou R\$ 42 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando uma redução de 15,2%, quando comparada com o valor de R\$ 49,5 milhões, se comparada ao período de 6 meses encerrado em junho de 2019. Esta diminuição pode ser explicada, principalmente, em razão da diminuição do volume de obras em andamento no período, dado que a Companhia entregou diversas obras e não lançou novos projetos em 2017 e 2019. o que reduz o volume de receita reconhecida.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Custo dos Imóveis Vendidos

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto pelo custo de terreno, desenvolvimento do projeto (incorporação), custo de construção, custos e provisões para manutenção e encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção. O decréscimo de 19,7% entre os primeiros semestres de 2020 e de 2019 decorre do menor volume de obras em andamento, conforme explicado anteriormente.

### Lucro Bruto

O lucro bruto teve um decréscimo de 9,8% entre os períodos de 6 meses findos em 30 de junho de 2020 e de 2019, por conta da redução de receita por menos obras em andamento. Importante destacar que a Companhia conseguiu conter parcialmente o decréscimo de lucro bruto por conta da melhora na margem bruta obtida na comercialização das unidades em estoque. Este ganho de margem decorre de melhor precificação na venda e da eficiência na gestão do custo das obras em andamento.

### Receitas (Despesas) Operacionais

#### *Administrativas e Gerais*

As despesas administrativas e gerais totalizaram R\$ 8,5 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando/uma redução de R\$ 30,3%, quando comparado com o valor de R\$ 12,2 milhões, referente ao período de 6 meses encerrado em junho de 2019. Esta redução pode ser explicada(a), principalmente, pela redução da estrutura administrativa, principalmente quadros de funcionários da Companhia após a entrega de empreendimentos entre 2018 e 2019.

#### *Despesas Tributárias*

As despesas tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos às operações da Companhia. Entre os acumulados semestrais de 2020 e 2019, a redução de 34,9%, para R\$0,5 milhões, deve-se à diminuição das operações da Companhia, bem como do menor gasto com IPTU das unidades em estoque,

#### *Outras Despesas (Receitas) Operacionais Líquidas*

As outras despesas (receitas) operacionais líquidas aumentaram 505,4%, para R\$0,7 MM no primeiro semestre de 2020 contra o mesmo período do ano anterior. Este aumento se deve a recuperação de despesas reconhecidas em exercícios anteriores, sobretudo relativas a gastos com fornecedores em manutenção de obras entregues.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro

O lucro operacional antes do resultado financeiro totalizou R\$ 11,9 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando um aumento de 24,5%, quando comparado com o valor de R\$ 9,5 milhões, referente ao período de 6 meses encerrado em junho de 2019. Este aumento pode ser explicado(a), principalmente, pela diminuição das despesas operacionais da Companhia comparando os períodos de 6 meses.

### Resultado Financeiro

#### *Receitas Financeiras*

As receitas financeiras da Companhia vêm da carteira de alienação fiduciária (vinculada ao IGP-M) e de aplicações financeiras vinculadas ao Certificado de Depósito Interbancário-CDI. A redução de 3,5%, ainda que pouco significativa, pode ser explicada pela redução do CDI no período.

#### *Despesas Financeiras*

As despesas financeiras representam os juros dos empréstimos tomados para fins de capital de giro, somado aos gastos com emissão de boletos, encargos de manutenção de contas bancárias da Companhia e dos empreendimentos e descontos concedidos a clientes pela antecipação de parcelas. O incremento de 51,8% se deve à tomada/alongamento de empréstimos, em outubro de 2019, aumentando as despesas com juros destes financiamentos.

### Lucro antes dos Impostos sobre Renda (Imposto de Renda e Contribuição Social)

O lucro operacional antes do resultado financeiro totalizou R\$ 11,8 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando um aumento de 19,8%, quando comparado com o valor de R\$ 9,8 milhões, referente ao período de 6 meses encerrado em junho de 2019. Este aumento pode ser explicado(a), principalmente, pela redução das despesas operacionais da Companhia comparando os períodos de 6 meses, conforme explicado anteriormente.

#### **Imposto de renda e Contribuição social**

O imposto de renda e contribuição social totalizou R\$ 0,5 milhão no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando uma redução de, 60,6%, quando comparado com o valor de R\$ 1,3 milhões, referente ao período nos 6 meses de 2019. Esta redução pode ser explicada pela alteração na tributação de imposto de renda das vendas de unidades concluídas, ocorrida a partir de dezembro de 2019.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Lucro Líquido do Exercício

O lucro líquido do período totalizou R\$ 11,3 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando um aumento de 31,9%, quando comparado com o valor de R\$ 8,6 milhões, referente ao período nos 6 meses de 2019. Esta melhora é explicada principalmente redução das despesas operacionais da Companhia comparando os períodos de 6 meses, conforme explicado anteriormente.

### EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Em R\$ milhares, exceto percentuais)		Para o exercício social encerrado em			Variação horizontal 2019/2018
	2019		2018		
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>83.994</b>	100,0%	<b>66.737</b>	100,0%	25,9%
<b>Custo imóveis vendidos</b>	<b>-49.477</b>	-58,9%	<b>-31.239</b>	-46,8%	58,4%
<b>Lucro bruto</b>	<b>34.517</b>	41,1%	<b>35.498</b>	53,2%	-2,8%
<b>Margem Bruta %</b>	41,1%		53,2%		-12,1p.p.
<b>Despesas (receitas) operacionais</b>	<b>-21.711</b>	-25,8%	<b>-29.951</b>	-44,9%	-27,5%
Despesas gerais e administrativas	-19.731	-23,5%	-30.737	-46,1%	-35,8%
Despesas tributárias	-1.241	-1,5%	(596)	-0,9%	108,2%
Equivalência patrimonial	-	0,0%	-	0,0%	
Outras receitas/despesas	(739)	-0,9%	1.382	2,1%	-153,5%
<b>Lucro operacional líquido antes das receitas e despesas financeiras</b>	<b>12.806</b>	15,2%	<b>5.547</b>	8,3%	130,9%
<b>Margem Operacional%</b>	15,2%		8,3%		6,9p.p.
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>-1.229</b>	-1,5%	<b>504</b>	0,8%	-343,8%
Receitas financeiras	2.012	2,4%	4.914	7,4%	-59,1%
Despesas financeiras	-3.241	-3,9%	-4.410	-6,6%	-26,5%
<b>Lucro antes do IR e CSLL</b>	<b>11.577</b>	13,8%	<b>6.051</b>	9,1%	91,3%
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-1.860</b>	-2,2%	<b>-2.996</b>	-4,5%	-37,9%
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(1.985)	-2,4%	(3.879)	-5,8%	-48,8%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	125	0,1%	883	1,3%	-85,8%
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>9.717</b>	11,6%	<b>3.055</b>	4,6%	218,1%
<b>Margem Líquida %</b>	11,6%		4,6%		7,0p.p.
<b>Receita Líquida</b>					

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

A receita líquida totalizou R\$ 84 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de 25,9%, quando comparada com o valor de R\$ 66,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Este aumento pode ser explicado(a), principalmente, em razão do maior volume de vendas de estoque, dado a retomada do mercado imobiliário em nossas regiões de atuação. Cabe destacar que, comercialização de unidades de empreendimentos finalizados ou em fase avançada de construção implica em maior reconhecimento de receita.

### Custo dos Imóveis Vendidos

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto pelo custo de terreno, desenvolvimento do projeto (incorporação), custo de construção, custos e provisões para manutenção e encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção. O incremento de 58,4% entre os exercícios de 2018 e 2019 deve-se ao incremento na venda de unidades concluídas, com o reconhecimento de todo o custo incorrido.

### Lucro Bruto

O lucro bruto teve redução de 2,8% entre 2018 e 2019. Esta queda se deve à menor margem obtida em parte das unidades comercializadas, referentes a alguns empreendimentos já entregues e que a Companhia optou por gerar liquidez através de redução no preço de venda.

### Receitas (Despesas) Operacionais

#### Administrativas e Gerais

As despesas administrativas e gerais totalizaram R\$ 19,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando uma redução de 35,8%, quando comparado com o valor de R\$ 30,7 milhões em 2018, o que pode ser explicado(a), principalmente, pela redução na estrutura administrativa da Companhia, principalmente quadros de funcionários, após a entrega de obras relevantes entre 2017 e 2018. Cabe ainda destacar a redução das despesas com manutenção de projetos entregues, uma vez que estas despesas costumam se concentrar nos primeiros meses após a entrega.

#### Despesas Tributárias

As despesas tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes às operações da Companhia. Entre os exercícios de 2019 e 2018, o aumento de 108,2% para R\$1,2 milhão, se deve ao pagamento de tributos referentes a unidades concluídas em estoque,

#### Outras Receitas (Despesas) e Despesas Operacionais

As outras despesas (receitas) e operacionais pioraram para R\$0,7 MM em 2019, contra R\$1,4 MM do exercício anterior. Cabe destacar que, em 2018, a Companhia teve resultados extraordinários de ajuste a valor justo de propriedades para investimento, bem como resultado de distribuição desproporcional de capital, por conta da performance positiva na gestão dos empreendimentos realizados com parceiros.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro

O lucro operacional antes do resultado financeiro totalizou R\$ 12,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento em 130,9% quando comparado com o valor de R\$ 5,5 milhões, referente ao exercício social encerrado 31 de dezembro de 2018. Este aumento pode ser explicado(a), principalmente, pelo maior volume de resultado bruto e pela diminuição das despesas operacionais da Companhia.

### Resultado Financeiro

#### *Receitas Financeiras*

As receitas financeiras da Companhia vêm da carteira de alienação fiduciária (vinculada ao IGP-M) e de aplicações financeiras vinculadas ao Certificado de Depósito Interbancário-CDI. A redução de 59,1% entre 2019 e 2018, pode ser explicada pelo menor volume de aplicações financeiras, bem como pela redução do CDI no período.

#### *Despesas Financeiras*

As despesas financeiras representam os juros dos empréstimos tomados para fins de capital de giro, somado aos gastos com emissão de boletos, encargos de manutenção de contas bancárias da Companhia e dos empreendimentos e descontos concedidos a clientes pela antecipação de parcelas. O decréscimo se deve à redução do CDI, indexador de nossos empréstimos.

### Lucro antes dos Impostos sobre Renda (Imposto de Renda e Contribuição Social)

O lucro antes dos impostos sobre a renda totalizou R\$ 11,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de 91,3 %, quando comparado com o valor de R\$ 6,1 milhões, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Este aumento pode ser explicado(a), principalmente, pela melhora no lucro operacional da Companhia.

#### **Imposto de renda e Contribuição social**

O imposto de renda e contribuição social corrente e diferido totalizou R\$ 1,9 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando uma redução de 37,9%, quando comparado com o valor de R\$ 3 milhões, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esta redução pode ser explicada pelo menor volume de resultado financeiro e pela aplicação do regime especial de tributação para vendas de unidades concluídas.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Lucro Líquido do Exercício

O lucro líquido do período totalizou R\$ 9,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento quando comparada com o valor de R\$ 3,0 milhões, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esta melhora é explicada principalmente pelo maior volume de resultado operacional, conforme explicado anteriormente.

### EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Em R\$ milhares, exceto percentuais)	Para o exercício social encerrado em				AH 2018/2017
	2018	AV	2017	AV	
		100,0%		100,0%	
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>66.737</b>		<b>161.523</b>		<b>-58,7%</b>
		-46,8%		-56,3%	
<b>Custo imóveis vendidos</b>	<b>-31.239</b>		<b>-90.889</b>		<b>-65,6%</b>
		53,2%		43,7%	
<b>Lucro bruto</b>	<b>35.498</b>		<b>70.634</b>		<b>-49,7%</b>
<b>Margem Bruta %</b>	<b>53,2%</b>		<b>43,7%</b>		<b>9,5p.p.</b>
		-44,9%		-16,4%	
<b>Despesas (receitas) operacionais</b>	<b>-29.951</b>	-46,1%	<b>-26.453</b>	-16,8%	<b>13,2%</b>
Despesas gerais e administrativas	-30.737	-0,9%	-27.199	-0,6%	13,0%
Despesas tributárias	-596	0,0%	-926	0,0%	-35,6%
Equivalência patrimonial	-	2,1%	-	1,0%	
Outras receitas/despesas	1.382		1.672		-17,3%
		8,3%		27,4%	
<b>Lucro operacional líquido antes das receitas e despesas financeiras</b>	<b>5.547</b>		<b>44.181</b>		<b>-87,4%</b>
<b>Margem Operacional%</b>	<b>8,3%</b>		<b>27,4%</b>		<b>-19,0p.p.</b>
		0,8%		-2,6%	
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>504</b>	7,4%	<b>-4.207</b>	2,4%	<b>-112,0%</b>
Receitas financeiras	4.914	-6,6%	3.876	-5,0%	26,8%
Despesas financeiras	-4.410		-8.083		-45,4%
		9,1%		24,7%	
<b>Lucro antes do IR e CSLL</b>	<b>6.051</b>		<b>39.974</b>		<b>-84,9%</b>
		-4,5%		-2,2%	
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-2.996</b>	-5,8%	<b>-3.614</b>	-2,3%	<b>-17,1%</b>
Imposto de renda e contribuição social - corrente	(3.879)	1,3%	(3.724)	0,1%	4,2%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	883		110		702,7%
		4,6%		22,5%	
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>3.055</b>		<b>36.360</b>		<b>-91,6%</b>
<b>Margem Líquida %</b>	<b>4,6%</b>		<b>22,5%</b>		<b>-17,9p.p.</b>

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Receita Líquida

A receita líquida totalizou R\$ 66,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de 58,7%, quando comparada com o valor de R\$ 161,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esta redução pode ser explicada, principalmente, em razão da Companhia ter optado por reduzir lançamentos ao longo do período, reduzindo receitas de evolução de obras após as entregas entre 2017 e 2018. Importante destacar que a Companhia acompanha o mercado e só lança projetos quando entende que há capacidade de absorção para seus produtos. No referido período, em que a Companhia entendeu que o mercado imobiliário em suas regiões de atuação ainda estava em recuperação, a opção foi direcionar seus esforços comerciais somente para a comercialização de unidades em estoque.

### Custo dos Imóveis Vendidos

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto pelo custo de terreno, desenvolvimento do projeto (incorporação), custo de construção, custos e provisões para manutenção e encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção. O decréscimo de 65,6% entre os exercícios de 2017 e 2018 deve-se a entrega de obras, sem reposição significativa com lançamentos no período, o que reduziu o volume de obras em andamento e o reconhecimento de receitas e custos.

### Lucro Bruto

O lucro bruto teve redução de 49,7% entre 2017 e 2018. Esta queda se deve ao menor volume de receita obtida. Entretanto, cabe destacar a margem bruta obtida nos negócios combinados nesta análise, a partir da venda de unidades em estoque de empreendimentos, precificados a mercado e com custo contábil registrado pelo valor histórico.

### Receitas (Despesas) Operacionais

#### *Administrativas e Gerais*

As despesas administrativas e gerais totalizaram R\$ 30,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de 13,0%, quando comparado com o valor de R\$ 27,2 milhões, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Este aumento pode ser explicado pelas despesas com manutenção de imóveis entregues, sobretudo aqueles entregues entre 2016 e 2018, maior ciclo de entregas da história da Companhia. Além disso, cabe destacar as despesas com rescisões de funcionários, de forma a aliviar a folha de pagamento para os exercícios seguintes.

#### *Despesas Tributárias*

As despesas tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes às operações da Companhia. Entre os exercícios de 2018 e 2017, a redução de 35,6%, para R\$0,6 milhão, se deve a redução dos terrenos para futuras incorporações que estavam sob gestão da Companhia,

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### *Outras Despesas (Receitas)*

As outras despesas totalizaram R\$ 1,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de 17,3%, quando comparado com o valor de R\$ 1,7 milhões, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esta piora pode ser explicada por perda de R\$259 mil em alienação de investimento em SPE para o sócio controlador. O valor de venda estabelecido foi o valor nominal do contrato social - R\$2,1 milhões, com valor de custo contábil de R\$2,4 milhões. A referida SPE foi comercializada por demandar um esforço de investimento, sendo que a Companhia estava pouco capitalizada naquele momento e optou por direcionar seus esforços para outros investimentos.

### **Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro**

O lucro operacional antes do resultado financeiro totalizou R\$ 5,5 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de 87,4%, quando comparado com o valor de R\$ 44,2 milhões, referente ao exercício social encerrado 31 de dezembro de 2017. Esta redução pode ser explicada, principalmente, pelo menor volume de receita e de lucro bruto reconhecido no período, com menor diluição das despesas operacionais.

### **Resultado Financeiro**

#### *Receitas Financeiras*

As receitas financeiras da Companhia vêm da carteira de alienação fiduciária (vinculada ao IGP-M) e de aplicações financeiras vinculadas ao Certificado de Depósito Interbancário-CDI. O incremento de 26,8% entre 2017 e 2018 se deve ao grande volume de recebíveis que a Companhia tinha no início do período, em carteira de alienação fiduciária, gerando receita financeira. Estes saldos foram sendo liquidados durante o exercício, mas geraram resultado para a Companhia

#### *Despesas Financeiras*

As despesas financeiras representam os juros dos empréstimos tomados para fins de capital de giro, somado aos gastos com emissão de boletos, encargos de manutenção de contas bancárias da Companhia e dos empreendimentos e descontos concedidos a clientes pela antecipação de parcelas. O decréscimo de 45,4% se deve quitação dos empréstimos durante o exercício.

### **Lucro antes dos Impostos sobre Renda (Imposto de Renda e Contribuição Social)**

O lucro antes dos impostos sobre a renda totalizou R\$ 6,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, uma redução de 84,9%, quando comparado com o valor de R\$ 40 milhões, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esta redução pode ser explicada pelo menor resultado operacional.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### **Imposto de renda e Contribuição social**

O imposto de renda e contribuição social corrente e diferido totalizou R\$ 3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de 17,1%, quando comparado com o valor de R\$ 3,6 milhões, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esta redução se deve principalmente ao menor volume receita operacional não obstante o incremento de receitas financeiras.

### **Lucro Líquido do Exercício**

O lucro líquido do período totalizou R\$ 3,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de 91,6%, quando comparada com o valor de R\$ 36,4 milhões, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esta redução se deve ao menor volume de resultado operacional.

### **BALANÇOS PATRIMONIAIS**

#### **COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS COMBINADAS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019.**

(Em R\$ milhares, exceto percentuais)	Para o período de seis meses findos em		Para o exercício social encerrado em		Variação Horizontal
	30/06/2020	AV	31/12/2019	AV	1S20/2019
<b>ATIVO</b>					
Circulante	<b>225.676</b>	<b>82,4%</b>	<b>176.544</b>	<b>72,8%</b>	<b>27,8%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	33.145	12,1%	2.967	1,2%	1017,1%
Contas a receber	45.360	16,6%	34.747	14,3%	30,5%
Imóveis a comercializar	146.394	53,5%	138.351	57,0%	5,8%
Impostos a recuperar	528	0,2%	314	0,1%	68,2%
Outros Créditos	58	0,0%	126	0,1%	-54,0%
Partes Relacionadas	138	0,1%		0,0%	N.A.
Despesas do exercício seguinte	53	0,0%	39	0,0%	35,9%
<b>Não circulante</b>	<b>48.107</b>	<b>17,6%</b>	<b>66.058</b>	<b>27,2%</b>	<b>-27,2%</b>
Aplicações Financeiras	773	0,3%	5.403	2,2%	-85,7%
Contas a receber	10.722	3,9%	11.195	4,6%	-4,2%
Outros créditos	300	0,1%	305	0,1%	-1,6%
Partes Relacionadas	704	0,3%	428	0,2%	64,5%
Adiantamentos devolução quota capital	26.860	9,8%	26.361	10,9%	1,9%
Investimento	1.303	0,5%	1.586	0,7%	-17,8%
Propriedades para investimentos	7.165	2,6%	20.462	8,4%	-65,0%

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

Depósitos Judiciais	29	0,0%	59	0,0%	-50,8%
Imobilizado	251	0,1%	259	0,1%	-3,1%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>273.783</b>	<b>100,0%</b>	<b>242.602</b>	<b>100,0%</b>	<b>12,9%</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>AV 1S20</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>AV 2019</b>	<b>1S20/2019</b>
<b>Circulante</b>	<b>51.432</b>	<b>18,8%</b>	<b>50.344</b>	<b>20,8%</b>	<b>2,2%</b>
Fornecedores	6.550	2,4%	8.135	3,4%	-19,5%
Empréstimos e financiamentos	8.200	3,0%	2.883	1,2%	184,4%
Obrigações fiscais	3.152	1,2%	2.799	1,2%	12,6%
Obrigações sociais e trabalhistas	56	0,0%	49	0,0%	14,3%
Adiantamentos de clientes	17.209	6,3%	18.282	7,5%	-5,9%
Partes relacionadas	16.265	5,9%	18.168	7,5%	-10,5%
Lucros a distribuir	0	0,0%	28	0,0%	-100,0%
<b>Não circulante</b>	<b>23.375</b>	<b>8,5%</b>	<b>44.957</b>	<b>18,5%</b>	<b>-48,0%</b>
Obrigações fiscais	533	0,2%	709	0,3%	-24,8%
Empréstimos e financiamentos	10.213	3,7%	13.566	5,6%	-24,7%
Credores investimentos	554	0,2%	564	0,2%	-1,8%
Partes relacionadas	8.616	3,1%	10.066	4,1%	-14,4%
Adiantamento futuro aumento de capital	1.150	0,4%	17.886	7,4%	-93,6%
Provisões de contingência	2.027	0,7%	2.154	0,9%	-5,9%
Outras Obrigações	282	0,1%	12	0,0%	2250,0%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>198.976</b>	<b>72,7%</b>	<b>147.301</b>	<b>60,7%</b>	<b>35,1%</b>
Capital social	36.880	13,5%	24.706	10,2%	49,3%
Ágio na emissão da ações	59.011	21,6%	7.134	2,9%	727,2%
Transação de capital	377	0,1%	224	0,1%	68,3%
Reserva de lucros	9.758	3,6%	21.914	9,0%	-55,5%
<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>	<b>106.026</b>	<b>38,7%</b>	<b>53.978</b>	<b>22,2%</b>	<b>96,4%</b>
<b>Participação de acionistas não controladores</b>	<b>92.950</b>	<b>34,0%</b>	<b>93.323</b>	<b>38,5%</b>	<b>-0,4%</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>273.783</b>	<b>100,0%</b>	<b>242.602</b>	<b>100,0%</b>	<b>12,9%</b>

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### ATIVO

#### Ativo circulante

##### Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa equivalente totalizou R\$ 33,1 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando um aumento de 1017,1% se comparado ao total em 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 3,0 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência em virtude do aporte de capital na Companhia, bem como resgate de aplicações financeiras de longo prazo visando a obtenção de liquidez para obrigações de curto prazo previstas em fluxo de caixa.

##### Contas a receber

O saldo de contas a receber totalizou R\$ 45,4 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando um aumento de 30,5%, se comparado ao total de R\$ 34,7 milhões em dezembro de 2019. Essa variação ocorreu em decorrência de recebíveis decorrentes de contratos de compra e venda de unidades que passaram a ser consolidadas pela Companhia em junho.

##### Estoques

O saldo de Estoques totalizou R\$ 146,4 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando um aumento de 5,8% se comparado ao total em 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 138,4 milhões. Esta variação ocorreu devido a evolução das obras que detinham unidades em estoque.

##### Impostos a Recuperar, Outros Créditos e Despesas do exercício seguinte

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

#### Ativo não circulante

##### Aplicações Financeiras

O saldo de Aplicações Financeiras totalizou R\$ 0,77 milhão no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando uma diminuição de 85,7%, se comparado ao total de R\$ 5,4 milhões em dezembro de 2019. Essa redução ocorreu em decorrência do resgate e realização de investimentos financeiros para cumprimento de obrigações de curto prazo da empresa durante o período de análise conforme necessidades de capital de giro demonstrados em fluxo de caixa projetado.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Contas a receber

O saldo do contas a receber totalizou R\$ 10,7 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, representando uma diminuição de 4,2%, se comparado ao total de R\$ 11,2 milhões em dezembro de 2019. Essa variação ocorreu em decorrência do saldo cotejado dos recebimentos realizados e das despesas e custos incorridos no período de análise bem como sua transferência de valores para recebimentos a curto prazo.

### Adiantamentos Devolução Capital Social

O saldo de Adiantamento Devolução Capital Social totalizou R\$ 26,9 milhões no período de 6 meses encerrado em junho de 2020, com variação de 1,9%, pouco significativa entre os períodos em análise.

### Investimentos

O saldo de Investimentos totalizou R\$ 1,3 milhões em 30 de junho de 2020, representando uma redução de 17,8%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 1,6 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência da minoração quantitativa no valor patrimonial de investimentos em empresas coligadas e/ou controladas.

### Propriedades para Investimento

O saldo de Propriedades para Investimento totalizou R\$ 7,2 milhões em 30 de junho de 2020, representando uma redução de R\$ 13,3 milhões ou 65%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 20,5 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência da alienação de unidade(s) outrora mantida(s) como investimento para recebimento de prováveis aluguéis nas SPe's gerenciadas pela Companhia.

### Outros créditos, Partes relacionadas, Depósitos judiciais e Imobilizado

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

## PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### **Passivo circulante**

#### Fornecedores

O saldo de Fornecedores em 30 de junho de 2020 totalizou R\$ 6,6 milhões, representando uma redução de 19,5% em comparação à 31 de dezembro de 2019, quando o saldo de fornecedores totalizou R\$ 8,1 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência da evolução do cronograma físico-financeiro dos custos de construção dos empreendimentos imobiliários gerenciados pela Companhia.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Empréstimos e financiamentos

O saldo de Empréstimos e financiamentos em 30 de junho de 2020 totalizou R\$ 8,2 milhões, representando um aumento, de 184,4% em comparação à 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 2,9 milhões. Esse aumento ocorreu em decorrência do desembolso de parcelas por parte das instituições financeiras que financiam a produção de projetos da Companhia.

### Obrigações Fiscais

O saldo de Obrigações fiscais em 30 de junho de 2020 totalizou R\$ 3,2 milhões, representando um aumento de 12,6% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 2,8 milhões. Esse aumento ocorreu em decorrência de provisão de tributos federais decorrentes de receitas operacionais e municipais decorrentes de retenções de notas fiscais de prestadores de serviços fundamentais para o empreendimento.

### Adiantamento de Clientes

O saldo de Adiantamento de Clientes em 30 de junho de 2020 totalizou R\$ 17,2 milhões, representando uma redução de 5,9% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 18,3 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência da diminuição da receita decorrentes da venda de imóveis.

### Partes Relacionadas

O saldo de Partes Relacionadas em 30 de junho de 2020 totalizou R\$ 16,3 milhões, representando uma redução de 10,5% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 18,2 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência da devolução de empréstimos e adiantamento de numerário, não configurados como AFAC, com suas coligadas, controladas e sócios.

### Obrigações Sociais e Trabalhistas, Provisões de Contingências Lucros a Distribuir

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

### **Passivo não circulante**

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Empréstimos e financiamentos

O saldo de Empréstimos e financiamentos em 30 de junho de 2020 totalizou R\$ 10,2 milhões, representando uma redução de 24,7% em comparação à 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 13,6 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência da proximidade da entrega de obras, com expectativa de quitação de saldo devedor referente a empréstimos voltados à produção.

### Partes Relacionadas

O saldo de Partes Relacionadas em 30 de junho de 2020 totalizou R\$ 8,6 milhões, representando uma redução de 14,4% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 10,1 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência da liquidação de obrigações com credores terrenistas para os empreendimentos imobiliários focalizados nas SPEs.

### Adiantamento Futuro Aumento de Capital

O saldo de Adiantamento Futuro Aumento de Capital totalizou R\$ 1,2 milhões em 30 de junho de 2020, representando uma redução de 93,6%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2019, quando correspondia a R\$ 17,9 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência da devolução de valores aportados aos sócios e também pela efetiva integralização de capital nas empresas no período de análise.

### Provisão de Contingência

O saldo de Provisão de Contingência totalizou R\$ 2,0 milhões em 30 de junho de 2020, representando mudança pouco significativa, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2019, quando também correspondia a R\$ 2,2. E que se referem à provisão de valores de tramitações processuais de feitos movidos contra a companhia.

### Obrigações Fiscais, Credores de investimentos e Outras Obrigações

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

### **Patrimônio Líquido**

Em 30 de junho de 2020, o patrimônio líquido da Companhia aumentou 35%, passando de R\$ 147,3 milhões em 31 de dezembro de 2019 para R\$ 200,0 milhões em 30 de junho 2020. Este aumento decorre sobretudo por conta do aporte de capital realizado na Companhia em junho de 2020, considerando ainda a redução na reserva de lucros a partir da distribuição de dividendos a sócios dos empreendimentos.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS COMBINADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018.

(Em R\$ milhares, exceto percentuais)	Para o exercício social encerrado em				AH
	2019	AV	2018	AV	2019/2018
<b>ATIVO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>176.477</b>	<b>72,7%</b>	<b>196.619</b>	<b>76,2%</b>	<b>-10,2%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	2.967	1,2%	1.712	0,7%	73,3%
Contas a receber	34.747	14,3%	27.815	10,8%	24,9%
Imóveis a comercializar	138.351	57,0%	165.356	64,1%	-16,3%
Impostos a recuperar	314	0,1%	261	0,1%	20,3%
Outros Créditos	59	0,0%	1.475	0,6%	-96,0%
Despesas do exercício seguinte	39	0,0%	0	0,0%	N.A.
<b>Não circulante</b>	<b>66.125</b>	<b>27,3%</b>	<b>61.272</b>	<b>23,8%</b>	<b>7,9%</b>
Aplicações Financeiras	5.403	2,2%	6.246	2,4%	-13,5%
Contas a receber	11.195	4,6%	10.709	4,2%	4,5%
Outros créditos	372	0,2%	285	0,1%	30,5%
Partes Relacionadas	428	0,2%	566	0,2%	-24,4%
Adiantamentos devolução quota capital	26.361	10,9%	20.332	7,9%	29,7%
Investimentos	1.586	0,7%	1.571	0,6%	1,0%
Propriedade para investimento	20.462	8,4%	21.226	8,2%	-3,6%
Depósitos Judiciais	59	0,0%	88	0,0%	-33,0%
Imobilizado	259	0,1%	249	0,1%	4,0%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>242.602</b>	<b>100,0%</b>	<b>257.891</b>	<b>100,0%</b>	<b>-5,9%</b>
<b>PASSIVO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>50.343</b>	<b>20,8%</b>	<b>62.820</b>	<b>24,4%</b>	<b>-19,9%</b>
Fornecedores	8.135	3,4%	15.934	6,2%	-48,9%
Empréstimos e financiamentos	2.883	1,2%	9.897	3,8%	-70,9%
Obrigações fiscais	2.799	1,2%	2.748	1,1%	1,9%
Obrigações sociais e trabalhistas	48	0,0%	39	0,0%	23,1%
Adiantamentos de clientes	18.282	7,5%	21.207	8,2%	-13,8%
Partes relacionadas	18.168	7,5%	5.460	2,1%	232,7%

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

Lucros a distribuir	28	0,0%	7.515	2,9%	-99,6%
Outras obrigações	0	0,0%	20	0,0%	-100,0%
<b>Não circulante</b>	<b>44.957</b>	<b>18,5%</b>	<b>52.043</b>	<b>20,2%</b>	<b>-13,6%</b>
Empréstimos e financiamentos	13.566	5,6%	2.040	0,8%	565,0%
Credores investimentos	564	0,2%	588	0,2%	-4,1%
Obrigações Fiscais	709	0,3%	677	0,3%	4,7%
Partes relacionadas	10.066	4,1%	32.119	12,5%	-68,7%
Adiantamento futuro aumento de capital	17.886	7,4%	12.402	4,8%	44,2%
Provisões de contingência	2.154	0,9%	4.190	1,6%	-48,6%
Outras obrigações	12	0,0%	27	0,0%	-55,6%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>147.302</b>	<b>60,7%</b>	<b>143.028</b>	<b>55,5%</b>	<b>3,0%</b>
Capital social	24.706	10,2%	24.516	9,5%	0,8%
Adiantamento para futuro aumento de capital	7.134	2,9%	5.797	2,2%	23,1%
Transação de capital	137	0,1%	137	0,1%	0,0%
Reserva de Lucros	22.002	9,1%	26.054	10,1%	-15,6%
<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>	<b>53.979</b>	<b>22,3%</b>	<b>56.504</b>	<b>21,9%</b>	<b>-4,5%</b>
<b>Participação de acionistas não controladores</b>	<b>93.323</b>	<b>38,5%</b>	<b>86.524</b>	<b>33,6%</b>	<b>7,9%</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>242.602</b>	<b>100,0%</b>	<b>257.891</b>	<b>100,0%</b>	<b>-5,9%</b>

### ATIVO

#### Ativo circulante

##### Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa equivalente totalizou R\$ 3,0 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de 73,3% se comparado ao total em 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 1,7 milhão. Essa variação ocorreu em decorrência do resgate de aplicações financeiras de longo prazo, visando obtenção de liquidez para obrigações de curto prazo previstas em fluxo de caixa.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Contas a receber

O saldo de contas a receber totalizou R\$ 34,7 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de 24,9%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 27,8 milhões. Essa variação ocorreu devido a venda de unidades em estoque, bem como da evolução das obras em andamento, permitindo o reconhecimento dos recebíveis de unidades comercializadas em balanço.

### Estoques

O saldo de Estoques totalizou R\$ 138,4 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando uma redução de 16,3%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 165,4 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência da venda de unidades em estoque.

### Impostos a Recuperar, Outros Créditos e Despesas do Exercício Sequinte

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

## **Ativo não circulante**

### Aplicações Financeiras

O saldo de Aplicações Financeiras totalizou R\$ 5,4 milhões em 31 de dezembro de 2019, apresentando uma redução de 13,5% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2018, que correspondia a R\$ 6,2 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência do resgate e realização de investimentos financeiros para cumprimento de obrigações de curto prazo da empresa durante o período de análise conforme necessidades de capital de giro demonstradas em fluxo de caixa projetado.

### Contas a receber

O saldo de contas a receber totalizou R\$ 11 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de 4,5%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 10,7 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência da variação orgânica do saldo cotejado dos recebimentos realizados e das despesas e custos incorridos no período de análise.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Adiantamentos Devolução Capital Social

O saldo de Adiantamento Devolução Capital Social totalizou R\$ 26,4 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de R\$ 6,0 milhões ou 29,7%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 20,3 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência de valores que alcançados aos sócios e investidores, diferentemente de mera antecipação de resultados, mas sim como devolução de quotas de Capital Social em empreendimentos findos no período em análise.

### Investimentos

O saldo de Investimentos totalizou R\$ 1,59 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento 0,95%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 1,57 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência de majoração quantitativa no valor patrimonial de investimentos em empresas coligadas e/ou controladas.

### Propriedades para Investimento

O saldo de Propriedades para Investimentos totalizou R\$ 20,5 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando uma redução 3,60%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 21,2 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência da alienação de unidade(s) outrora mantidas como investimento para recebimento de alugueis.

### Outros créditos, Partes relacionadas, Depósitos judiciais e Imobilizado

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

## PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### **Passivo circulante**

#### Fornecedores

O saldo de Fornecedores em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 8,1 milhões, representando uma redução de 48,9% em comparação à 31 de dezembro de 2018, quando o saldo de fornecedores totalizou R\$ 15,9 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de evolução do cronograma físico-financeiro dos custos de construção dos empreendimentos.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Empréstimos e financiamentos

O saldo de Empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 2,9 milhões, representando uma redução de R\$ 7,0 milhões, ou 70,9% em comparação à 31 de dezembro de 2018, quando correspondia à R\$ 9,9 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de novação contratual e alteração de perfil de dívida através de refinanciamentos ocorridos buscando alongamento do prazo de pagamento de empréstimos anteriormente contraídos.

### Obrigações Fiscais

O saldo de Obrigações fiscais em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 2,8 milhões, representando um aumento de 1,9% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2018, quando correspondia a R\$ 2,7 milhões, variação pouco significativa para o período.

### Adiantamento de Clientes

O saldo de Adiantamento de Clientes em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 18,3 milhões, representando uma redução de 13,8% contra o final do exercício de 2018. Essa redução ocorreu em decorrência da evolução das obras da Companhia, com o reconhecimento em receita de parte do que fora recebido antecipadamente, incluindo permuta física.

### Partes Relacionadas

O saldo de Partes Relacionadas em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 18,2 milhões, representando um aumento de 232,7% contra o encerramento de 2018. Esse aumento ocorreu em decorrência de celebração de empréstimos e adiantamentos de numerário, não configurados como AFAC, com suas coligadas, controladas, sócios.

### Lucros a distribuir

A redução de 99,6% nos lucros a distribuir entre 31 de dezembro de 2019 e de 2018 decorre do pagamento, em 2019, dos lucros apurados em empreendimentos aos seus sócios.

### Obrigações sociais e trabalhistas e Outras obrigações

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### **Passivo não circulante**

#### Empréstimos e financiamentos

O saldo de Empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 13,6 milhões, representando um aumento de R\$ 11,5 milhões, ou 565% em comparação à 31 de dezembro de 2018, quando correspondia à R\$ 2,04 milhões. Esse aumento ocorreu em decorrência de celebração de aditivos e novações contratuais para melhor equacionamento de sua estrutura de capital através do alongamento de dívida bancária da controladora e de suas controladas e coligadas.

#### Partes Relacionadas

O saldo de Partes Relacionadas em 31 de dezembro de 2019 totalizou R\$ 10,07 milhões, representando uma redução de 68,7%. Essa redução ocorreu em decorrência de diminuição do saldo contábil da conta de adiantamento de devolução de capital social e de contas a pagar pela aquisição de imóveis.

#### Adiantamento Futuro Aumento de Capital

O saldo de Adiantamento Futuro Aumento de Capital totalizou R\$ 17,9 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando um aumento de 44,2% em comparação a 31 de dezembro de 2018. Esse aumento ocorreu por conta de valores aportados pelos sócios nos empreendimentos.

#### Provisões de Contingências

O saldo de Provisões para Contingências totalizou R\$ 2,2 milhões em 31 de dezembro de 2019, representando uma redução de 48,6% em comparação a 31 de dezembro de 2018. Essa redução decorre da resolução de causa outrora contingenciadas, através de acordos ou ganhos de causa para Companhia.

#### Credores investimentos, Obrigações fiscais e Outras Obrigações

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

### **Patrimônio Líquido**

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido da Companhia aumentou 3,0%, passando de R\$ 143,0 milhões em 31 de dezembro de 2018 para R\$ 147,3 milhões em 31 de dezembro 2019.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Capital Social

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido da Companhia aumentou 0,8%, passando de R\$ 24,5 milhões em 31 de dezembro de 2018 para R\$ 24,7 milhões em 31 de dezembro 2019, divididos em quotas sociais no valor de R\$ 1,00 real cada.

### Adiantamento para Futuro Capital

Em 31 de dezembro de 2019 , o saldo de Reserva de Capital era de R\$ 7,1 milhões decorrentes de valores aportados pelos sócios para futuro aumento de capital. Houve um aumento de 23,06 % em relação ao saldo de 2018 , quando correspondia a R\$ 5,7 milhões.

### Reserva de Lucros

Em 31 de dezembro de 2019 , o saldo era de R\$ 22,0 milhões representando uma redução de 15,6% em relação ao saldo de 2018 que correspondia de R\$ 26 milhões. Esta redução é em virtude de resultados negativos de investimentos bem como distribuição de lucros aos sócios.

### Transação de Capital

Este item tive pouca relevância no balanço da Companhia

### **COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS COMBINADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2017.**

(Em R\$ milhares, exceto percentuais)	Para o exercício social encerrado em				VH
	2018	AV	2017	AV	2018/2017
<b>ATIVO</b>					
<b>Circulante</b>	<b>196.619</b>	<b>76,2%</b>	<b>213.054</b>	<b>73,8%</b>	<b>-7,7%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	1.712	0,7%	1.558	0,5%	9,9%
Contas a receber	27.815	10,8%	67.881	23,5%	-59,0%
Imóveis a comercializar	165.356	64,1%	141.201	48,9%	17,1%
Impostos a recuperar	261	0,1%	311	0,1%	-16,1%
Outros Créditos	1.475	0,6%	1.358	0,5%	8,6%
Partes Relacionadas	0	0,0%	745	0,3%	-100,0%
<b>Não circulante</b>	<b>61.272</b>	<b>23,8%</b>	<b>75.517</b>	<b>26,2%</b>	<b>-18,9%</b>
Aplicações Financeiras	6.246	2,4%	7.482	2,6%	-16,5%
Contas a receber	10.709	4,2%	24.594	8,5%	-56,5%
Outros créditos	285	0,1%	210	0,1%	35,7%
Partes Relacionadas	566	0,2%	599	0,2%	-5,5%
Adiantamentos devolução quota capital	20.332	7,9%	20.154	7,0%	0,9%

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

Investimentos	1.571	0,6%	1.436	0,5%	9,4%
Propriedade para investimento	21.226	8,2%	20.710	7,2%	2,5%
Depósitos Judiciais	88	0,0%	72	0,0%	22,2%
Imobilizado	249	0,1%	260	0,1%	-4,2%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>257.891</b>	<b>100,0%</b>	<b>288.571</b>	<b>100,0%</b>	<b>-10,6%</b>
<b>PASSIVO</b>					
	<b>2018</b>	<b>AV 2018</b>	<b>2017</b>	<b>AV 2017</b>	<b>2018/2017</b>
<b>Circulante</b>	<b>62.820</b>	<b>24,4%</b>	<b>67.958</b>	<b>23,5%</b>	<b>-7,6%</b>
Fornecedores	15.934	6,2%	7.876	2,7%	102,3%
Empréstimos e financiamentos	9.897	3,8%	3.222	1,1%	207,2%
Obrigações fiscais	2.748	1,1%	4.286	1,5%	-35,9%
Obrigações sociais e trabalhistas	39	0,0%	95	0,0%	-58,9%
Adiantamentos de clientes	21.207	8,2%	22.447	7,8%	-5,5%
Partes relacionadas	5.460	2,1%	10.992	3,8%	-50,3%
Lucros a distribuir	7.515	2,9%	19.040	6,6%	-60,5%
Outras obrigações	20	0,0%	0	0,0%	N.A.
<b>Não circulante</b>	<b>52.043</b>	<b>20,2%</b>	<b>84.134</b>	<b>29,2%</b>	<b>-38,1%</b>
Empréstimos e financiamentos	2.040	0,8%	20.221	7,0%	-89,9%
Credores investimentos	588	0,2%	600	0,2%	-2,0%
Obrigações Fiscais	677	0,3%	1.138	0,4%	-40,5%
Partes relacionadas	32.119	12,5%	31.881	11,0%	0,7%
Adiantamento futuro aumento de capital	12.402	4,8%	26.655	9,2%	-53,5%
Provisões de contingência	4.190	1,6%	3.625	1,3%	15,6%
Outras obrigações	27	0,0%	14	0,0%	92,9%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>143.028</b>	<b>55,5%</b>	<b>136.479</b>	<b>47,3%</b>	<b>4,8%</b>
Capital social	24.516	9,5%	10.881	3,8%	125,3%
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.797	2,2%	0	0,0%	N.A.
Transação de capital	137	0,1%	224	0,1%	-38,8%
Reserva de Lucros	26.054	10,1%	34.414	11,9%	-24,3%
<b>Patrimônio líquido atribuível aos acionistas controladores</b>	<b>56.504</b>	<b>21,9%</b>	<b>45.519</b>	<b>15,8%</b>	<b>24,1%</b>
<b>Participação de acionistas não controladores</b>	<b>86.524</b>	<b>33,6%</b>	<b>90.960</b>	<b>31,5%</b>	<b>-4,9%</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>257.891</b>	<b>100,0%</b>	<b>288.571</b>	<b>100,0%</b>	<b>-10,6%</b>

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### ATIVO

#### Ativo circulante

##### Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$ 1,71 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento 10%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 1,6 milhões, pouco significativa em termos absolutos.

##### Contas a receber

O saldo de contas a receber totalizou R\$ 27,8 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de R\$ 40,05 milhões ou 59,0%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 67,9 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência do encerramento dos prazos contratuais de pagamento e pelo recebimento das importâncias devidas, especialmente, pela venda de unidades já concluídas no período de análise.

##### Estoques

O saldo de Estoques totalizou R\$ 165,4 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de 17,1%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 141,2 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência da evolução de obras com unidades em estoque ao final de 2018.

##### Outros créditos

O saldo de Outros créditos totalizou R\$ 1,47 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$ 0,16 milhão ou 8,6%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 1,36 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência de Incorporação de valores tais como vagas de Boxes e índices construtivos sobrantes/não usados que poderão ser alienados pela empresa.

##### Impostos a recuperar e Depósitos Judiciais

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Ativo não circulante

#### Aplicações Financeiras

O saldo de Aplicações Financeiras totalizou R\$ 6,2 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de 16,5% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2017, que correspondia a R\$ 7,48 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência dos resgates realizados para execução de investimentos e liquidação de dispêndios e custos de curto prazo.

#### Contas a receber

O saldo de contas a receber totalizou R\$ 10,7 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de R\$ 13,89 milhões ou 56,5%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 24,6 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência de realização em caixa dos valores de recebíveis decorrentes de contratos de compra e venda de unidades autônomas firmados em períodos anteriores e cujos prazos de pagamento se concentraram no período em análise.

#### Adiantamentos Devolução Capital Social

O saldo de Adiantamento Devolução Capital Social totalizou R\$ 20,3 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$ 0,18 milhões ou 0,9%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 20,2 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência de movimento financeiro de valores alcançados aos sócios e investidores, diferentemente de mera antecipação de resultados, mas sim como devolução de quotas de Capital Social em empreendimentos findos no período em análise.

#### Investimentos

O saldo de Investimentos totalizou R\$ 1,57 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$ 135 mil ou 9,4%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 1,44 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência de valorização patrimonial por equivalência contábil decorrente dos resultados das coligadas e controladas.

#### Propriedades para Investimento

O saldo de Propriedades para Investimento totalizou R\$ 21,2 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$ 516 mil ou 2,5%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 20,71 milhões. Essa variação ocorreu em decorrência de valorização de ativos mantidos para renda, especialmente, os localizados no Edifício Iguatemi e no Empreendimento CG 700.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Outros créditos, Partes relacionadas, Depósitos judiciais e Imobilizado

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

## PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### **Passivo circulante**

#### Fornecedores

O saldo de Fornecedores em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 15,9 milhões, representando um aumento de 102,3% em comparação à 31 de dezembro de 2017, quando o saldo de fornecedores totalizou R\$ 7,9 milhões. Esse aumento ocorreu em decorrência de contratação de materiais e mão de obra necessários para execução dos empreendimentos.

#### Empréstimos e financiamentos

O saldo de Empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 9,9 milhões, representando um aumento de R\$ 6,7 milhões, ou 207,2% em comparação à 31 de dezembro de 2017, quando correspondia à R\$ 3,2 milhões. Esse aumento ocorreu em decorrência do aumento da necessidade de capital de giro em curto prazo para aporte e investimento na própria companhia bem como nos Empreendimentos em que a companhia exerce controle ou participação.

#### Obrigações Fiscais

O saldo de Obrigações fiscais em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 2,7 milhões, representando uma redução de 35,9% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 4,3 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de liquidação de obrigações fiscais correntes e de tributos diferidos de anos anteriores.

#### Adiantamento de Clientes

O saldo de Adiantamento de Clientes em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 21,2 milhões, representando uma redução de 5,5% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2017, quando corresponde a R\$ 22,4 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de reconhecimento de receita pelos recebimentos antecipados da venda de imóveis, incluindo permuta física.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Partes Relacionadas

O saldo de Partes Relacionadas em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 5,5 milhões, representando uma redução de 50,3% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 10,99 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de recebimento e liquidação de empréstimos e adiantamentos de numerário, não configurados como AFAC, para sócios, coligadas e controladas.

### Lucros a Distribuir

O saldo de Lucros a Distribuir em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 7,52 milhões, representando uma redução de R\$ 11,52 milhões, ou 60,5% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 19,04 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de diminuição da provisão anual de resultados a distribuir aos sócios e investidores.

### Obrigações Sociais e Trabalhistas e Outras Obrigações

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

### **Passivo não circulante**

#### Empréstimos e financiamentos

O saldo de Empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 2,04 milhões, representando uma redução de 89,9% em comparação à 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 20,22 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de celebração de aditivos contratuais para novação de empréstimos, financiamentos e pagamentos de monta relevante pelas controladas e coligadas.

#### Credores Investimentos

O saldo de Credores Investimentos em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 0,59 milhão, representando uma redução de 2% em comparação à 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 0,60 milhão. Essa redução ocorreu em decorrência de amortização parcial do investimento realizado pela Carril Assessoria Ltda.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Obrigações Fiscais

O saldo de Obrigações fiscais em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 0,7 milhão, representando uma redução de 40,5% quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 1.14 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de liquidação de obrigações fiscais correntes e de tributos diferidos de anos anteriores.

### Partes Relacionadas

O saldo de Partes Relacionadas em 31 de dezembro de 2018 totalizou R\$ 32,1 milhões, com pouca variação quando comparado ao saldo de 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 31,88 milhões.

### Adiantamento Futuro Aumento de Capital

O saldo de Adiantamento Futuro Aumento de Capital totalizou R\$ 12,4 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando uma redução de 53,5%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 26,7 milhões. Essa redução ocorreu em decorrência de consolidação contábil dos saldos de adiantamentos recebidos pela controladora CFL nas controladas/coligadas especialmente na Jay Participações Ltda.

### Provisão de Contingência

O saldo de Provisão de Contingência totalizou R\$ 4,19 milhões em 31 de dezembro de 2018, representando um aumento de R\$ 0,56 milhão, ou de 15,6%, se comparado ao total em 31 de dezembro de 2017, quando correspondia a R\$ 3,62 milhões. Esse aumento ocorreu em decorrência revisão de contingência em razão da tramitação processual dos feitos movidos contra companhia, especialmente, os de natureza cível.

### Outras Obrigações, Credores investimentos e Obrigações Fiscais

Estes itens tiveram pouca relevância no balanço da Companhia.

### **Patrimônio Líquido**

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido da Companhia aumentou 4,8%, passando de R\$ 136,48 milhões em 31 de dezembro de 2017 para R\$ 143,02 milhões em 31 de dezembro 2018. Esse aumento ocorreu sobretudo por conta de adiantamento para futuro aumento de capital e integralização do capital social em algumas das sociedades do combinado, sendo parcialmente minorado pela distribuição de lucros da reserva.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao fluxo de caixa condensado e consolidado da Companhia para os períodos indicados:

(em milhares de reais)	Nos períodos de seis meses findo em 30 de junho de		Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de	
	2020	2019	2018	2017
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	9.724	11.931	20.457	70.982
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de investimento	1.257	-450	43	1.235
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamento	19.197	-8.216	-19.245	-72.063
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	30.178	3.265	1.255	-3.371

#### *Atividades operacionais*

O caixa proveniente das atividades operacionais totalizou R\$9,7 MM nos primeiros seis meses de 2020, uma redução de 18,5% contra o mesmo período do ano anterior. Isso se deve ao capital de giro, com fluxo pior em relação ao primeiro semestre de 2019 por conta do incremento no contas a receber.

Entre 2019 e 2018, o caixa operacional gerado caiu 71,2%, para R\$19,2 MM, por conta da piora a posição de contas a receber, sendo que em 2018 a Companhia recebeu grande volume de caixa dos empreendimentos entregues, que foram direcionados para distribuição de resultados conforme será detalhado nas atividades de financiamento.

Entre 2018 e 2017, o incremento de 166,3% no caixa gerado, para R\$71,0 MM, se deve ao recebimento de valores das unidades concluídas entre 2017 e 2018.

Conforme explicado anteriormente, a Companhia reduziu suas operações a partir de 2017, de forma que, paulatinamente, foi recebendo caixa proveniente das vendas de unidades, sem aplicar na operação com a mesma magnitude. Este comportamento explica o grande caixa operacional gerado em 2018, na comparação com os demais exercícios, bem como sua redução até o primeiro semestre de 2020.

#### *Atividades de investimento*

A Companhia teve um fluxo positivo nas atividades de investimento em R\$1,2 MM no primeiro semestre de 2020, revertendo o fluxo negativo do primeiro semestre anterior. Isso se deve ao resgate de aplicações com vista ao pagamento de fornecedores e distribuição de lucros ou devolução de capital aos sócios dos empreendimentos.

Entre os exercícios de 2019 e 2018, houve redução de 96,5%, para R\$43 mil no caixa proveniente das atividades de investimento, por conta do investimento em propriedades para fins de locação.

Entre os exercícios de 2018 e 2017, o caixa proveniente dos investimentos da Companhia tiveram redução de 80,3%, para R\$1,2 MM. Essa redução se deve ao menor volume de aplicações financeiras resgatadas, tendo em vista que a Companhia fez maior uso de caixa proveniente de suas operações.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

A Companhia possui pouca demanda por investimentos em ativos imobilizados.

### **Atividades de financiamento**

No comparativo entre os primeiros semestres de 2020 e 2019, a Companhia reverteu o consumo de caixa de suas atividades de financiamento, tendo gerado R\$19,2 MM no primeiro semestre de 2020. Em junho de 2020, a Companhia realizou aumento de capital.

No comparativo entre 2019 e 2018, a Companhia aplicou 73,3% menos caixa nas atividades de financiamento, totalizando R\$19,2 MM em 2019. Isto se deve à tomada/alongamento de empréstimos para financiamento de suas atividades, mas também ao menor volume de lucro distribuído aos sócios no período, dado que o maior volume de dividendos foi distribuído entre 2018 e 2017, após a entrega dos empreendimentos.

Em 2018, a Companhia aplicou R\$72,1 MM nas atividades de financiamento, 98,5% mais em relação a 2017. Isto se deve ao pagamento de empréstimos, lucros e devolução de capital a sócios nos empreendimentos, sem a tomada de novas fontes de financiamento no período.

### **Impactos da COVID-19**

Em razão da pandemia mundial declarada pela Organização Mundial de Saúde (“OMS”), relacionada ao novo Coronavírus (“COVID-19”) que vem afetando o Brasil e diversos países no mundo, trazendo riscos à saúde pública e impactos na economia mundial, a informamos que estamos adotando as medidas preventivas e de mitigação dos riscos em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde nacionais e internacionais, visando minimizar eventuais impactos no que se refere à saúde e segurança dos colaboradores, familiares, parceiros e comunidades, e à continuidade das operações e dos negócios.

Destacamos a seguir as principais análises e ações da Companhia sobre o impacto do COVID-19:

#### **Necessidade de provisão para perdas por redução ao valor recuperável (“*impairment*”)**

Não identificamos, até o momento, a existência de *impairment* em nossos terrenos para futura incorporação, uma vez que todos os ativos constantes no acervo do *landbank* possuem alto grau atratividade, distinção comercial e valor agregado, propiciando consequentemente a manutenção das previsões de margem e rentabilidade nos respectivos estudos de viabilidade.

#### **Análise de eventuais perdas de crédito e provisão para distrato**

Em relação às unidades vendidas, em fase de obra, não apresentamos um volume representativo de distratos com clientes ou deterioração da qualidade de sua carteira de recebíveis.

A Administração analisou o potencial risco relacionado à inadimplência de seus clientes diante deste cenário desafiador e sem precedentes e constatou a ausência de inadimplência a partir do mês de março de 2020, tendo havido somente uma baixíssima incidência de clientes na busca de dilação de prazo de pagamento de parcelas com vencimentos nos primeiros meses da decretação da pandemia, tendo em vista à perda temporária de liquidez e, logo voltou à normalidade, não persistindo mais essa situação.

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

### Adoção das medidas provisórias e portarias emitidas

Avaliamos as medidas provisórias e as portarias emitidas, e decidimos adotar a redução e/ou suspensão de carga horária para os profissionais da área administrativa, para as obras a carga horária foi reduzida e/ou paralisada em atendimento as normas estabelecidas pelas respectivas autoridades municipais.

### Extensão das causas e efeitos do Covid-19

Ainda é incerto prever a extensão dos danos causados e a serem eventualmente incorridos em decorrência das paralizações determinadas pelos governos estaduais e municipais nos canteiros de obras na cidade de Porto Alegre- RS e na cidade de Florianópolis. Em Porto Alegre, as obras foram paralisadas inicialmente no período de 20 de março de 2020 a 22 de abril 2020. A partir de então as obras foram liberadas, mas com restrições de horário e limitações de operários. A partir de 26 de junho de 2020 as obras em Porto Alegre, da empresa Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., foram novamente paralisadas por decreto, persistindo a indefinição de liberação até o presente momento. Na cidade de Florianópolis as obras foram paralisadas tão somente no período de 17 a 30 de março de 2020.

### Plano de negócio

Com relação ao plano estratégico de negócio de incorporação imobiliária, não efetuamos nenhuma alteração no orçamento para os exercícios de 2020 e 2021, mantendo íntegras as datas já previstas de lançamentos dos empreendimentos, uma vez que, com base nos impactos havidos até a aprovação das presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas, percebeu que os mesmos não são representativos no curto e médio prazos, até porque considera-se que o valor dos ativos imobiliários mantém-se íntegros independentemente do fator temporal.

Além disso, temos como prática efetuar exercícios de fluxo de caixa periódicos que englobam vários cenários visando à manutenção do caixa em patamares saudáveis. Com base nessas projeções, não se constatou pressões no caixa para os próximos 12 meses.

Acompanharemos os efeitos da pandemia nos próximos meses e registraremos os ajustes necessários nas informações financeiras intermediárias ou demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas quando forem constatados e de substancial importância.

Estamos monitorando todas as evoluções e tomando medidas mitigatórias para garantir a segurança de todos os seus *stakeholders*. As iniciativas têm como objetivo garantir a saúde de todos os nossos colaboradores (terceiros ou não), em obras e escritórios e, consequentemente da integralidade da sua estrutura operacional. O nosso plano de ação visa contribuir para a diminuição da curva de crescimento do COVID-19 no Brasil, com o objetivo de evitar o colapso no sistema de saúde e poder dar atendimento eficaz nos casos mais graves. A nossa sensibilidade nas medidas implementadas ajudou sobretudo a preservação do fluxo de caixa, bem como dos contratos com seus clientes e fornecedores.

Entre outras iniciativas adotadas, podemos destacar:

## 10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

Nas obras:

- Distribuição de máscaras e disponibilização de álcool gel;
- Aferição de temperatura;
- Redução em 50% da capacidade de cremalheiras e elevadores;
- Redução em 50% nos refeitórios;
- Orientação através dos técnicos de segurança dos procedimentos de prevenção.

No escritório/corporativo:

- Ampla adoção do *home office*, sendo mandatória para grupos de riscos, e respeitando a carga horária diária, além de protocolos, materiais e tecnologias para o perfeito funcionamento dele.

Para mais informações das medidas adotadas pela Companhia em decorrência da pandemia do COVID-19, vide item 4.1.

## **11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas**

Nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 480, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que não tenha sido divulgado projeções ou estimativas anteriormente. Dessa forma, optamos por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas às nossas atividades e às de nossas controladas.

## 11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas

Nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 480, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que não tenha sido divulgado projeções ou estimativas anteriormente. Dessa forma, optamos por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas às nossas atividades e às de nossas controladas.

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Nossa administração é exercida por um Conselho de Administração e uma Diretoria. Ainda, de modo a auxiliar nossos administradores e acionistas, contamos com um Comitê de Auditoria Estatutário. Além do Comitê de Auditoria Estatutário, outros comitês poderão ser instituídos pelo Conselho de Administração, quando necessário.

**(a) atribuições do conselho de administração e dos órgãos e comitês permanentes que se reportam ao conselho de administração, indicando:**

Nosso Conselho de Administração é composto de, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, por 7 (sete) membros, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, considerando-se cada ano como o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitidas a reeleição. Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger.

**Compete ao Conselho de Administração:**

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) aprovar e rever o orçamento anual, o orçamento de capital, o plano de negócios e o plano plurianual da Companhia;
- (iii) aprovar o código de conduta da Companhia e as políticas corporativas relacionadas a (a) divulgação de informações e negociação de valores mobiliários; (b) gerenciamento de riscos; (c) transações com partes relacionadas e gerenciamento de conflitos de interesses; (d) remuneração de administradores; e (e) indicação de administradores;
- (iv) eleger e destituir os Diretores, definir suas atribuições e fixar sua remuneração, dentro do limite global da remuneração da administração aprovado pela Assembleia Geral;
- (v) fiscalizar a gestão dos Diretores; examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia; solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e de quaisquer outros atos;
- (vi) escolher e destituir os auditores independentes, bem como convocá-los para prestar os esclarecimentos que entender necessários sobre qualquer matéria;
- (vii) apreciar o Relatório da Administração, as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras da Companhia e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;
- (viii) submeter à Assembleia Geral Ordinária proposta de destinação do lucro líquido do exercício, bem como deliberar sobre o levantamento de balanços semestrais, ou em períodos menores, e o pagamento ou crédito de dividendos ou juros sobre o capital próprio decorrentes desses balanços, bem como deliberar sobre o pagamento de dividendos intermediários ou intercalares à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros, existentes no último balanço anual ou semestral;

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

- (ix) apresentar à Assembleia Geral proposta de reforma do Estatuto Social;
- (x) apresentar à Assembleia Geral proposta de dissolução, fusão, cisão e incorporação da Companhia e de incorporação, pela Companhia, de outras sociedades, bem como autorizar a constituição, dissolução ou liquidação de subsidiárias;
- (xi) deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta na CVM;
- (xii) deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- (xiii) manifestar-se previamente sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembleia Geral;
- (xiv) aprovar o voto da Companhia em qualquer deliberação societária relativa às controladas ou coligadas da Companhia, que não seja da alçada da Diretoria, no caso da administração da Companhia, nos termos do Estatuto Social;
- (xv) autorizar a emissão de ações da Companhia, nos limites autorizados no Artigo 6 do Estatuto Social, fixando o número, o preço, o prazo de integralização e as condições de emissão das ações, podendo, ainda, excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo mínimo para o seu exercício nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou mediante permuta por ações em oferta pública para aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;
- (xvi) dentro do limite do capital autorizado, conforme previsto no § 2º do artigo 6 do Estatuto Social, (a) deliberar a emissão de bônus de subscrição e de debêntures conversíveis em ações; (b) de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, deliberar a outorga de opção de compra de ações aos administradores, empregados e pessoas naturais prestadoras de serviços da Companhia ou de suas controladas, com exclusão do direito de preferência dos acionistas na outorga e no exercício das opções de compra; e (c) aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações;
- (xvii) deliberar sobre a negociação com ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria e respectiva alienação, observados os dispositivos legais pertinentes;
- (xviii) estabelecer a alçada da Diretoria para contratar endividamento, sob a forma de empréstimo ou emissão de títulos ou assunção de dívida, ou qualquer outro negócio jurídico que afete a estrutura de capital da Companhia, bem como autorizar a contratação de endividamento, sob a forma de empréstimo ou emissão de títulos ou assunção de dívida, ou qualquer outro negócio jurídico que afete a estrutura de capital da Companhia de valor superior à alçada da Diretoria;
- (xix) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, e, sempre que respeitados os limites do capital autorizado, debêntures conversíveis em ações, podendo as debêntures, de qualquer das classes, ser de qualquer espécie ou garantia;
- (xx) deliberar sobre a emissão de notas promissórias comerciais privadas e/ou para oferta pública de distribuição;

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

- (xxi) deliberar, por delegação da Assembleia Geral, quando da emissão pela Companhia de debêntures conversíveis em ações que ultrapassem o limite do capital autorizado, sobre (a) a época e as condições de vencimento, amortização ou resgate, (b) a época e as condições para pagamento dos juros, da participação nos lucros e de prêmio de reembolso, se houver, e (c) o modo de subscrição ou colocação, bem como a espécie das debêntures;
- (xxii) autorizar a aquisição ou alienação de investimentos em participações societárias, bem como autorizar associações societárias ou alianças estratégicas com terceiros;
- (xxiii) estabelecer a alçada da Diretoria para a aquisição ou alienação de bens do ativo permanente e bens imóveis, bem como autorizar aquisição ou alienação de bens do ativo permanente de valor superior à alçada da Diretoria, salvo se a transação estiver contemplada no orçamento anual da Companhia;
- (xxiv) estabelecer a alçada da Diretoria para a constituição de ônus reais e a prestação de avais, fianças e garantias a obrigações próprias, bem como autorizar a constituição de ônus reais e a prestação de avais, fianças e garantias a obrigações próprias de valor superior à alçada da Diretoria;
- (xxv) conceder, em casos especiais, autorização específica para que determinados documentos possam ser assinados por apenas um membro da administração, do que se lavrará ata no livro próprio;
- (xxvi) aprovar a contratação da instituição prestadora dos serviços de escrituração de ações;
- (xxvii) elaborar e divulgar parecer fundamentado sobre qualquer oferta pública de aquisição de ações (“OPA”) que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da OPA, contendo a manifestação, ao menos: (a) sobre a conveniência e a oportunidade da OPA quanto ao interesse da Companhia e do conjunto de seus acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (b) quanto aos planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (c) a respeito de alternativas à aceitação da OPA disponíveis no mercado;
- (xxviii) aprovar seu próprio regimento interno e o regimento interno da Diretoria e de todos os Comitês;
- (xxix) designar os membros do Comitê de Auditoria Estatutário e dos demais Comitês que vierem a ser instituídos pelo Conselho de Administração;
- (xxx) estruturar um processo e avaliação do Conselho de Administração, de seus Comitês e da Diretoria; e
- (xxxi) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pela Diretoria e pelos Comitês, bem como convocar os membros da Diretoria para reuniões em conjunto, sempre que achar necessário.

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Além disto, compete exclusivamente ao Presidente do Conselho de Administração:

- (i) convocar a Assembleia Geral, nos termos do Artigo 9, § 1, do Estatuto Social;
- (ii) presidir a Assembleia Geral, nos termos do Artigo 10 do Estatuto Social; e
- (iii) convocar, organizar e presidir as reuniões do Conselho de Administração, nos termos do Artigo 17, § 1, do Estatuto Social.

As atribuições de nosso Comitê de Auditoria Estatutário estão indicadas no item (ii) abaixo.

***(i) se possuem regimento interno próprio, informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue esses regimentos, locais na rede mundial de computadores onde esses documentos podem ser consultados***

O Conselho de Administração e Comitê de Auditoria Estatutário, possuem regimentos internos próprios, os quais foram devidamente aprovados em reunião do Conselho de Administração realizada em 7 de agosto de 2020 e que podem ser consultados no website da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), em nosso website (<https://www.cfl.com.br/ri>) bem como fisicamente em nossa sede.

Além do Comitê de Auditoria Estatutário, outros Comitês poderão ser instituídos pelo Conselho de Administração, sendo certo que, quando instituídos, o Conselho de Administração aprovará seus respectivos regimentos internos, os quais estipularão as competências, as composições, as regras de convocação, instalação, votação e periodicidades das reuniões, prazos dos mandatos, eventuais requisitos de qualificação de seus membros e atividades do coordenador de cada Comitê, entre outras matérias.

***(ii) se o emissor possui comitê de auditoria estatutário, informando, caso positivo, suas principais atribuições, forma de funcionamento e se o mesmo atende aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM a respeito do assunto***

Possuímos um Comitê de Auditoria Estatutário, que atende plenamente aos requisitos do Regulamento do Novo Mercado e aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM.

Nosso Comitê de Auditoria Estatutário, órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, dotado de autonomia operacional, é composto por, no mínimo, 3 (três) membros nomeados pelo Conselho de Administração, sendo que (i) pelo menos 1 (um) membro deverá ser um Conselheiro Independente (conforme termo definido no Regulamento do Novo Mercado); e (ii) pelo menos 1 (um) membro deverá ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, em conformidade com as normas aplicáveis expedidas pela CVM.

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

### ***Compete ao Comitê de Auditoria Estatutário:***

- (i) opinar sobre a contratação ou destituição dos auditores independentes da Companhia;
- (ii) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;
- (iii) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;
- (iv) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia;
- (v) avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações com partes relacionadas; e
- (vi) possuir meios para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Companhia, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

Adicionalmente, o Comitê de Auditoria será coordenado por um Coordenador designado no ato da nomeação dos membros do Comitê de Auditoria. O Conselho de Administração aprovará o Regimento Interno do Comitê de Auditoria, o qual estipulará regras de convocação, instalação, votação e periodicidade das reuniões, prazo de mandatos, requisitos de qualificação de seus membros e atividades do Coordenador do Comitê de Auditoria, entre outras matérias.

***(iii) de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra auditoria com o auditor independente, e informando o órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado***

Embora nós não possuamos uma política formalizada de contratação de serviços de extra auditoria com o auditor independente, nos últimos 3 exercícios sociais e no exercício social corrente, não contratamos serviços extra auditoria com nossos auditores independentes.

Nos termos de nosso Estatuto Social, é responsabilidade do Conselho de Administração escolher e destituir nossos auditores independentes.

Além disto, compete ao Comitê de Auditoria Estatutário opinar sobre a contratação e destituição dos auditores independentes.

Adicionalmente, o Conselho de Administração, com apoio do Comitê de Auditoria Estatutário, deve assegurar-se de que os auditores independentes cumpram as regras profissionais de independência, incluindo a autonomia financeira do respectivo contrato de auditoria

Para fins de avaliação do trabalho da auditoria independente, os auditores devem se reportar ao Conselho de Administração, informando quaisquer discussões havidas com os colaboradores da

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Companhia e a gestão sobre políticas contábeis críticas, mudança no escopo dos trabalhos, deficiências relevantes e falhas significativas nos controles e tratamento contábeis alternativos, avaliação dos riscos e análise de possibilidade de fraudes. O Conselho de Administração pode convocar nossos auditores independentes e os de nossas sociedades controladas direta ou indiretamente para prestar os esclarecimentos que entender necessários. Ademais, o Comitê de Auditoria, que se reporta ao Conselho de Administração, supervisiona todas suas atividades dos auditores independentes e pode recomendar ao Conselho de Administração a substituição destes, caso entenda que a prestação dos serviços não está satisfatória.

**(b) em relação aos membros da diretoria estatutária, suas atribuições e poderes individuais, indicando se a diretoria possui regimento interno próprio, e informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

A Diretoria possui regimento interno próprio, conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 7 de agosto de 2020, que pode ser consultado no website da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), em nosso website (<https://www.cfl.com.br/ri>), bem como fisicamente em nossa sede.

Nos termos do artigo 19 do nosso Estatuto Social, a Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, é composta de no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) membros, sendo um Diretor-Presidente, um Diretor de Relações com Investidores e os demais, se eleitos, Diretor Financeiro, Diretor de Produtos e Projetos e Diretor de Produção e Engenharia. Os cargos de Diretor-Presidente e Diretor de Relações com Investidores são de preenchimento obrigatório e demais de preenchimento facultativo. Os Diretores poderão acumular cargos.

Diretoria possui todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular dos negócios da Companhia em seu curso normal, observadas as alçadas da Diretoria fixadas pelo Conselho de Administração, o regimento interno da Diretoria e as competências dos demais órgãos societários.

**Compete à Diretoria implementar as deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho de Administração e, como órgão colegiado:**

- (i) aprovar e submeter, anualmente, o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior, para apreciação do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
- (ii) propor, ao Conselho de Administração, o orçamento anual, o orçamento de capital, o plano de negócios e o plano plurianual;

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

- (iii) deliberar sobre a abertura e o fechamento de filiais; e
- (iv) decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

***Compete ao Diretor-Presidente:***

- (i) dirigir e coordenar a atuação de todos os Diretores da Companhia e de suas controladas;
- (ii) dirigir e controlar todos os negócios e operações da Companhia, de forma a garantir que os objetivos projetados sejam atingidos;
- (iii) aprovar e acompanhar o desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia;
- (iv) aprovar a estratégia de marketing e plano de comunicação da Companhia;
- (v) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;
- (vi) propor ao Conselho de Administração a estrutura organizacional da Companhia, sugerindo as áreas de atuação de cada Diretor;
- (vii) dirigir e supervisionar a área de recursos humanos da Companhia, incluindo a propositura de planos atração, retenção, desenvolvimento, carreira, remuneração dos executivos e colaboradores da Companhia;
- (viii) garantir que todas as decisões sejam tomadas no intuito de preservar a imagem, o resultado e o patrimônio da Companhia;
- (ix) representar a Companhia em assembleias gerais de acionistas e/ou de quotistas de sociedades e/ou indicar um Diretor ou um procurador para representá-lo; e
- (x) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Conselho de Administração.

***Compete ao Diretor de Relações com Investidores:***

- (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atua no mercado de capitais;
- (ii) prestar informações aos investidores, à CVM, às bolsas de valores ou mercados de balcão onde forem negociados os valores mobiliários da Companhia, bem como manter atualizado o registro da Companhia em conformidade com a regulamentação aplicável da CVM e atender às demais exigências dessa regulamentação;
- (ii) representar a Companhia isoladamente perante a CVM, as bolsas de valores ou mercados de balcão onde forem negociados os valores mobiliários da Companhia; e
- (iii) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente.

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

### ***Compete ao Diretor Financeiro:***

- (i) coordenar, administrar, dirigir e supervisionar as áreas de finanças da Companhia e suas controladas, que abrange análise de investimento e gestão de risco, preservando a integridade financeira;
- (ii) planejar a elaboração do orçamento consolidado, do plano de negócios e orçamento plurianual da Companhia;
- (iii) supervisionar e administrar as áreas ou funções de controles e projeções financeiras, de gerenciamento de riscos, consolidando e reportando os resultados da Companhia e de suas subsidiárias;
- (iv) prospectar, analisar e negociar oportunidades de investimentos e desinvestimento para a Companhia;
- (v) analisar e avaliar atividades a serem desenvolvidas e/ou realizadas pela Companhia, inclusive a partir do estudo da viabilidade econômico-financeira das novas oportunidades de negócios;
- (vi) manter a relação da Companhia com bancos, seguradoras, investidores existentes e potenciais; e
- (vii) analisar e propor financiamentos e refinanciamentos com objetivo de promover para companhia opções mais vantajosas para atender suas necessidades de investimentos, zelando pela otimização da estrutura de capital da Companhia.

### ***Compete ao Diretor de Produção e Engenharia:***

- (i) definir e acompanhar os cronogramas e orçamento das obras próprias;
- (ii) responsabilizar-se coordenando o desenvolvimento dos projetos executivos;
- (iii) realizar o acompanhamento e controle de obras em parceria com terceiros;
- (iv) avaliar alternativas tecnológicas para aprimoramento das obras;
- (v) responsabilizar-se pela implantação de sistemas e programas de gestão da qualidade na Companhia;
- (vi) avaliar a qualidade das obras entregues e retroalimentar as áreas envolvidas com informações que justifiquem melhoria de desempenho e produtividade; e
- (vii) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente.

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

### ***Compete ao Diretor de Produtos e Projetos:***

- (i) promover o desenvolvimento das atividades da Companhia;
- (ii) gerir e fiscalizar a comercialização e divulgação dos produtos da Companhia;
- (iii) planejar, em conjunto com as demais Diretorias, a expectativa de demanda para os produtos da Companhia;
- (iv) coordenar a atuação de sua área com a das demais Diretorias; e
- (v) desempenhar as outras atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente.

**(c) data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, informando se possui regimento interno próprio, e indicando, em caso positivo, data da sua aprovação pelo conselho fiscal e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

Nosso Conselho Fiscal funcionará de modo não permanente, com os poderes e atribuições a ele conferidos por lei, e somente será instalado por deliberação da Assembleia Geral, ou a pedido de acionistas representando a porcentagem requerida por lei ou pelos regulamentos da CVM.

Quando instalado, nosso Conselho Fiscal será composto de, no mínimo 3 (três) e, no máximo 5 (cinco) membros e suplentes em igual número (acionistas ou não) todos eles qualificados em conformidade com as disposições legais.

**(d) se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração, informando, em caso positivo:**

Nos termos de nosso Estatuto Social, compete ao Conselho de Administração estruturar um processo de avaliação do Conselho de Administração, de seus comitês e da Diretoria. Contudo, até a data deste Formulário de Referência, nosso Conselho de Administração, que foi criado em 30 de junho de 2020, ainda não estruturou nosso processo de avaliação, sendo certo que utilizará como diretrizes as disposições constantes no Regulamento do Novo Mercado e do Código Brasileiro de Governança Corporativa (“CBGC”).

**(i) a periodicidade da avaliação e sua abrangência, indicando se a avaliação é feita somente em relação ao órgão ou se inclui também a avaliação individual de seus membros**

Nos termos do Regulamento do Novo Mercado, os processos de avaliação serão realizados, no mínimo, 1 (uma) vez durante a vigência do mandato da administração.

Considerando que ainda não foi definido como se dará nosso processo de avaliação, conforme descrito acima, não é possível informar sua abrangência e se será feita somente em relação ao órgão ou se incluirá também a avaliação individual de seus membros.

## 12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

### ***(ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação***

Considerando que ainda não foi definido como se dará nosso processo de avaliação, conforme descrito acima, não é possível informar qual será a metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação sua abrangência e se será feita somente em relação ao órgão ou se incluirá também a avaliação individual de seus membros.

### ***(iii) como os resultados da avaliação são utilizados pelo emissor para aprimorar o funcionamento deste órgão***

Os resultados das respectivas avaliações são levados ao Conselho de Administração e são utilizados para identificar pontos forte e os que devem ser melhorados por cada órgão e seus respectivos membros.

### ***(iv) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos***

Não contratamos serviços de consultoria ou assessoria externos para auxiliar no procedimento de avaliação interna. Contudo, considerando que ainda não foi definido como se dará nosso processo de avaliação, conforme descrito acima, não é possível dizer se não serão contratados serviços de consultoria ou assessoria externos para a realização das avaliações.

## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

**Descrever as regras, políticas e práticas relativas às assembleias gerais, indicando:**

**(a) Prazos de convocação**

Não adotamos prática diferenciada quanto aos prazos de convocação em relação ao previsto na legislação societária. A Assembleia Geral será convocada pelo Presidente do Conselho de Administração ou, nos casos previstos em lei, por acionistas ou pelo Conselho Fiscal, se e quando instalado, mediante anúncio publicado, devendo a primeira convocação ser feita, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e a segunda com antecedência mínima de 8 (oito) dias da realização da Assembleia Geral. Independentemente de qualquer formalidade prevista em nosso estatuto social e na Lei das S.A., é considerada regularmente instalada qualquer Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos acionistas

**(b) Competências**

Como consta da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social, para (i) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e deliberar sobre as demonstrações financeiras; (ii) deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos; (iii) eleger os administradores e os membros do Conselho Fiscal, quando for o caso; e (iv) aprovar a correção da expressão monetária do capital social.

Além dos poderes atribuídos pela legislação vigente, é de competência exclusiva da Assembleia Geral as seguintes matérias:

- (i) tomar as contas dos administradores, bem como examinar, discutir e aprovar as demonstrações financeiras;
- (ii) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do resultado do exercício e a distribuição de dividendos;
- (iii) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;
- (iv) fixar a remuneração global anual dos administradores, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- (v) aprovar planos de concessão de ações ou de outorga de opção de compra de ações aos administradores e empregados da Companhia ou de suas controladas;
- (vi) alterar o Estatuto Social;
- (vii) deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia ou de qualquer sociedade na Companhia;
- (viii) aprovar previamente a negociação, pela Companhia, de ações de sua própria emissão nas hipóteses cuja aprovação em Assembleia Geral seja prescrita na regulamentação em vigor;
- (ix) deliberar sobre a dispensa da realização de oferta pública de aquisição de ações em caso de saída voluntária do Novo Mercado;
- (x) suspender o exercício de direitos de acionista, conforme previsto em lei e no Estatuto Social, não podendo, nessa deliberação, votar o(s) acionista(s) cujos direitos poderão ser objeto de suspensão;

## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

- (xi) eleger e destituir o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; e
- (xii) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração.

**(c) Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos acionistas para análise**

Endereço físico: Sede da Companhia localizada na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, Porto Alegre, RS, CEP 91330-001; e

Endereço eletrônico: <https://www.cfl.com.br/ri>

**(d) Identificação e administração de conflitos de interesses**

Não adotamos um mecanismo específico para identificar conflitos de interesse nas Assembleias Gerais, aplicando-se à hipótese as regras constantes na legislação brasileira.

A esse respeito, a Lei das S.A. prevê que o acionista não poderá votar nas deliberações da assembleia geral relativas ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social e à aprovação de suas contas como administrador, nem em quaisquer outras que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o nosso.

A deliberação tomada em decorrência do voto de acionista que tem interesse conflitante com o nosso é anulável e o acionista responderá pelos danos causados. Os conflitos de interesse são identificados nos termos da Lei das S.A. e administrados pelo Conselho de Administração.

Na administração de conflitos de interesses, é registrada a abstenção dos acionistas que tenham qualquer interesse relacionado às matérias a serem deliberadas pela assembleia.

Em 7 de agosto de 2020 foi aprovada pelo nosso Conselho de Administração nossa Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses.

O objetivo da Política é o de fornecer orientações à conduta dos membros do nosso Conselho de Administração, da nossa Diretoria (estatutária e não-estatutária), de forma a zelar para que todas as transações com partes relacionadas e outras situações que envolvam potenciais conflitos de interesses sejam realizadas (i) de acordo com os nossos interesses, (ii) em condições estritamente comutativas ou com pagamento compensatório adequado, e (iii) de forma transparente aos acionistas e ao mercado em geral.

Nos termos da nossa política, as operações entre nós e nosso acionista controlador de aquisição, alienação, permuta e/ou transferência de imóveis, com a finalidade de incorporação de empreendimento imobiliário, realizadas por (i) permuta com as futuras unidades do empreendimento imobiliário; (ii) permuta com as receitas da venda de unidades; (iii) pagamento à vista; (iv) pagamento a prazo; (vi) promessa de compra e venda; (vi) dação em pagamento de unidade autônoma a ser construída; ou (v) modelos mistos que combinam as alternativas anteriores, estarão sujeitas a deliberação e aprovação em assembleia geral de acionistas. Observado que na referida assembleia geral, o acionista controlador em questão poderá participar da assembleia geral, mas deverá abster-se de votar sobre a respectiva matéria.

## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

### (e) Solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito devoto

Nos termos do artigo 126, parágrafo 1º, da Lei das S.A., nossos acionistas pessoas físicas podem ser representados por procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano e, cumulativamente, ser acionista, administrador da Companhia, advogado, representante da instituição financeira ou administrador de fundos de investimentos que represente os condôminos.

Nos termos do artigo 126, parágrafo 1º, da Lei das S.A., e em conformidade com o Ofício Circular CVM/SEP 02/2020, os acionistas que são pessoas jurídicas podem ser representados por seus representantes legais ou procuradores devidamente nomeados como tal, de acordo com nosso Estatuto Social ou com as regras previstas no Código Civil. Assim, no caso de pessoas jurídicas, seus procuradores não precisam ser acionistas, advogados ou administradores da Companhia.

### (f) Formalidades necessárias para aceitação de instrumentos de procuração outorgados por acionistas, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notarização, consularização e tradução juramentada e se o emissor admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico

Nossos acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de um ano e que, também, seja nosso acionista, advogado, representante da instituição financeira ou administrador de fundos de investimentos que represente os condôminos. Juntamente com o instrumento de procuração deverão ser apresentados os atos constitutivos dos acionistas pessoas jurídicas e os documentos comprobatórios da regularidade da representação destes pelos signatários das procurações.

Admitimos procurações enviadas por meio eletrônico desde que na data da Assembleia sejam apresentados os documentos originais. Não há prazo prévio para depósito do instrumento de mandato, mas orientamos nossos acionistas a enviarem com, no mínimo, 24 (vinte e quatro) horas de antecedência da realização da Assembleia Geral.

Além disto, não adotamos procedimento de outorga de procurações por meio eletrônico e não possuímos nenhuma outra regra, política ou prática para a aceitação de procurações de acionistas, além do disposto na legislação aplicável.

### (g) Formalidades necessárias para a aceitação do boletim de voto a distância, quando enviados diretamente à companhia, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notarização e consularização

Para exercício dos direitos de voto a distância com envio direto para a Companhia, os acionistas devem enviar os seguintes documentos para a Companhia, no endereço: cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, Porto Alegre, RS, CEP 91330-001:

a. via física do boletim relativo à assembleia geral devidamente preenchido, rubricando e assinando; e

b. cópia autenticada dos seguintes documentos:

(i) para as pessoas físicas: documento de identidade com foto do acionista;

(ii) para pessoas jurídicas: (ii.1) último estatuto social ou contrato social consolidado e os documentos societários que comprovem a representação legal do acionista; e (ii.2) documento de identidade com foto do representante legal; e

## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

(iii) para fundos de investimento: (iii.1) último regulamento consolidado do fundo; (iii.2) estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso, observada a política de voto do fundo e documentos societários que comprovem os poderes de representação; e (iii.3) documento de identificação com foto do representante legal.

Em relação aos documentos indicados nos itens a e b, acima, solicitamos, conforme o caso, reconhecimento de firma, notarização, consularização (ressalvados os procedimentos alternativos eventualmente admitidos em razão de acordos ou convenções internacionais). Os boletins de voto a distância, acompanhados da respectiva documentação, serão considerados apenas se recebidos por nós em plena ordem até 7 (sete) dias antes da data da assembleia. Nos termos do art. 21-U da Instrução CVM 481/09, comunicaremos aos acionistas se os documentos recebidos são suficientes para que o voto seja considerado válido, ou os procedimentos e prazos para eventual retificação ou reenvio, caso necessário.

**(h) Se a companhia disponibiliza sistema eletrônico de recebimento de boletim de voto a distância ou de participação a distância**

Não disponibilizamos sistema eletrônico de recebimento do boletim de voto a distância ou de participação a distância, porém utilizaremos as prerrogativas da Instrução CVM 561 e da Instrução da CVM nº 622, de 17 de abril de 2020, que alterou a Instrução CVM 481, para viabilizar o processo de voto a distância.

**(i) Instruções para que acionista ou grupo de acionistas inclua propostas de deliberação, chapas ou candidatos a membros do conselho de administração e do conselho fiscal no boletim de voto a distância**

Os acionistas que pretendam incluir propostas de deliberação ou de candidatos para o Conselho de Administração ou para o Conselho Fiscal sob a forma de voto a distância devem enviar suas propostas pelo correio para a cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825, Conj. 1008, Bairro Chácara das Pedras, Porto Alegre, RS, CEP 91330-001; aos cuidados da Diretoria de Relações com Investidores, juntamente com os documentos relativos a proposta, ou por correio eletrônico para [ri@cfl.com.br](mailto:ri@cfl.com.br), tal como previsto na regulamentação aplicável.

Nos termos da Instrução CVM 481, a solicitação de inclusão de proposta de deliberação no boletim de voto a distância deve ser recebida pelo Departamento de Relação com Investidores no período entre o primeiro dia útil do exercício social em que se realizará a assembleia geral ordinária e até 45 (quarenta e cinco) dias antes da data de sua realização. Enquanto a solicitação de inclusão de proposta de chapas ou candidatos a membros do conselho de administração e do conselho fiscal no boletim de voto a distância deve ser recebido pelo Departamento de Relação com Investidores no período entre (i) o primeiro dia útil do exercício social em que se realizará a assembleia geral e até 25 (vinte e cinco) dias antes da data de sua realização, na hipótese de assembleia geral ordinária; ou (ii) o primeiro dia útil após a ocorrência de evento que justifique a convocação de assembleia geral para eleição de membros do conselho de administração e do conselho fiscal em até 25 (vinte e cinco) dias antes da data de realização da assembleia geral extraordinária convocada para este fim.

## 12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

(j) **Se a companhia disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias**

Não mantemos fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das Assembleias Gerais.

(k) **Outras informações necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância.**

Não aplicável.

## 12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

### (a) frequência das reuniões

O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente pelo menos 6 (seis) vezes ao ano, conforme calendário anual a ser aprovado pelo Conselho de Administração na primeira reunião a se realizar após a eleição, e extraordinariamente, sempre que necessário.

As convocações para as reuniões do Conselho de Administração deverão ser entregues por meio eletrônico ou por carta, pelo Presidente do Conselho de Administração ou pelo Vice-Presidente, se ausente o primeiro, a cada membro do Conselho de Administração, com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência, e com indicação da data, hora, lugar, ordem do dia detalhada e documentos a serem discutidos naquela reunião. Quaisquer 2 (dois) Conselheiros poderão, mediante solicitação escrita ao Presidente, solicitar que uma reunião seja convocada ou que itens sejam incluídos na ordem do dia.

No caso de ausência ou impedimento temporário, de membro do Conselho de Administração, tal membro ausente ou temporariamente impedido poderá ser representado nas reuniões do Conselho de Administração por outro membro indicado por escrito, o qual, além do seu próprio voto, expressará o voto do membro ausente ou temporariamente impedido.

### (b) se existirem, as disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho

Não aplicável, uma vez que não possuímos acordo de acionistas.

### (c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses

Possuímos uma Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses, conforme aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 7 de agosto de 2020.

Nos termos de referida política, o membro do Conselho de Administração que estiver envolvido em processo de aprovação ou que estiver em uma situação pessoal de conflito de interesses, deverá informar essa situação ao nosso Departamento Jurídico e, se relevante, ao Conselho de Administração e ao Comitê de Auditoria Estatutário, responsável pela análise e/ou aprovação e deverá explicar seu envolvimento na transação e, mediante solicitação, fornecer detalhes e explicações sobre os termos e condições da transação e sua situação.

Além disto, nos termos do Artigo 156 da Lei das S.A., os membros do nosso Conselho de Administração e de nossas controladas que estejam em situação de interesse pessoal conflitante deverão cientificar os demais membros do Conselho de Administração de seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração, a natureza e a extensão do seu impedimento.

### (d) se o emissor possui política de indicação e de preenchimento de cargos do conselho de administração formalmente aprovada, informando, em caso positivo:

Adotamos uma política de indicação de administradores (“Política de Indicação de Administradores”), a qual foi formalmente aprovada em 7 de agosto de 2020 e que pode ser consultada no website da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) em nosso website (<https://www.cfl.com.br/ri>) e fisicamente em nossa sede.

## 12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

*(i) órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado; e*

Nossa Política de Indicação de Administradores, foi aprovada pelo Conselho de Administração, em reunião realizada em 7 de agosto de 2020. Referida política pode ser consultada no site: <https://www.cfl.com.br/ri>, bem como fisicamente em nossa sede.

*(ii) principais características da política, incluindo regras relativas ao processo de indicação dos membros do conselho de administração, à composição do órgão e à seleção de seus membros*

### Diretrizes e Critérios para Indicação

Como diretriz geral, o processo de indicação de candidatos deve visar que o Conselho de Administração seja composto de membros de perfil diversificado, número adequado de conselheiros independentes e tamanho que permita a criação de comitês, o debate efetivo de ideias e a tomada de decisões técnicas, isentas e fundamentadas.

O Estatuto Social prevê que o Conselho de Administração deve composto por, no mínimo 5 (cinco) e no máximo 7 (sete) membros efetivos, eleitos e destituíveis pela assembleia geral de acionistas, com mandato unificado de 2 (dois) anos, considerando-se cada ano como o período compreendido entre 2 (duas) assembleias gerais ordinárias, sendo permitida a reeleição.

Dentre os membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento) deles, o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado.

Adicionalmente, seguindo a nossa diretriz geral, o processo de indicação deve buscar que o Conselho de Administração seja composto (i) tendo em vista a disponibilidade de tempo de seus membros para o exercício de suas funções e a diversidade de conhecimentos, experiências, comportamentos, aspectos culturais, faixa etária e gênero (conforme prática recomendada 2.2.1(ii) do CBGC); e (ii) em sua maioria por membros externos, tendo, no mínimo, um terço de membros independentes (conforme prática recomendada 2.2.1(ii) do CBGC).

Os membros indicados ao Conselho de Administração da Companhia, incluindo os conselheiros independentes, deverão atender os seguintes critérios, além dos requisitos legais e regulamentares, e daqueles expressos no Estatuto Social da Companhia e demais pactos societários porventura existentes que tenham a Companhia como objeto:

- alinhamento e comprometimento com os valores e a cultura da Companhia e seu Código de Conduta;
- não ter sido objeto de decisão irrecorrível que o suspendeu ou o inabilitou, por parte da CVM, que o tenha tornado inelegível aos cargos de administrador de companhia aberta;
- não ter sido impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, corrupção ativa ou passiva, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública, a propriedade ou o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede acesso a cargos públicos;
- formação acadêmica compatível com as atribuições dos membros do Conselho de Administração, conforme descritas no Estatuto Social;
- experiência profissional em temas diversificados;

## 12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

- estar isento de conflito de interesse com a Companhia (salvo dispensa da assembleia geral); e
- disponibilidade de tempo para dedicar-se adequadamente à função e responsabilidade assumida, que vai além da presença nas reuniões do Conselho de Administração e da leitura prévia da documentação.

### Procedimento para Indicação

A composição do Conselho de Administração deverá ser avaliada ao final de cada mandato para buscar o atendimento aos critérios constantes da Política de Indicação de Administradores, quando da aprovação dos candidatos propostos pela Administração.

A proposta de reeleição dos conselheiros deverá considerar os resultados do processo de avaliação periódica do Conselho de Administração, bem como as conclusões quanto à adequação ou necessidade de ajustes em sua composição.

A caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes deve ser deliberada na assembleia geral de acionistas que os eleger, nos termos do Artigo 17 do Regulamento do Novo Mercado.

Cada indicado a conselheiro independente deverá apresentar declaração ao Conselho de Administração, atestando seu enquadramento em relação aos critérios de independência estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado, contemplando a respectiva justificativa, se verificada alguma das situações previstas no § 2º do Artigo 16 do Regulamento do Novo Mercado.

O Conselho de Administração da Companhia deverá aprovar manifestação, inserida na proposta da administração referente à assembleia geral para eleição de administradores, quanto ao enquadramento ou não enquadramento do candidato nos critérios de independência.

O procedimento acima não se aplica às indicações de candidatos a membros do conselho de administração:

- que não atendam ao prazo de antecedência para inclusão de candidatos no boletim de voto, conforme disposto na regulamentação editada pela CVM sobre votação a distância; e
- para eleição mediante votação em separado (aplicável às companhias com acionista controlador).

Adicionalmente, o Conselho de Administração deve avaliar e divulgar anualmente quem são os conselheiros independentes, bem como indicar e justificar quaisquer circunstâncias que possam comprometer sua independência (conforme prática recomendada 2.2.1(ii) do CBGC). São consideradas situações que podem comprometer a independência do membro do Conselho de Administração, sem prejuízo de outras:

- ter atuado como administrador ou empregado da Companhia, de acionista com participação relevante ou de grupo;
- de controle, de auditoria independente que audite ou tenha auditado a Companhia, ou, ainda, de entidade sem fins lucrativos que receba recursos financeiros significativos da companhia ou de suas partes relacionadas;
- ter atuado, seja diretamente ou como sócio, acionista, conselheiro ou diretor, em um parceiro comercial relevante da Companhia;

### **12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração**

- possuir laços familiares próximos ou relações pessoais significativas com acionistas, conselheiros ou diretores da Companhia; ou
- ter cumprido um número excessivo de mandatos consecutivos como conselheiro na Companhia.

## **12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem**

Nos termos do nosso Estatuto Social, nós, nossos acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, ficam obrigados a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das S.A., no nosso estatuto social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

## 12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo efetivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
<b>Outros cargos e funções exercidas no emissor</b>					
Paulo Roberto Gradin 093.839.640-49	24/01/1952 Administrador	Pertence apenas à Diretoria 19 - Outros Diretores	22/06/2020 22/06/2020	3 anos Sim	0 0,00%
Não Aplicável		Diretor Financeiro			
Pedro Henrique Rocha Nocetti 330.903.478-06	08/11/1983 Engenheiro	Pertence apenas à Diretoria 19 - Outros Diretores	07/08/2020 07/08/2020	3 anos Sim	10 0,00%
Não Aplicável					
Cesar Luis Storck 387.184.990-15	12/02/1963 Engenheiro	Pertence apenas à Diretoria 19 - Outros Diretores	07/08/2020 07/08/2020	3 anos Sim	0 0,00%
Não Aplicável		Diretor de Engenharia e Produção			
Luciana Detoni 78029.072.960-00	07/05/1976 Arquiteta	Pertence apenas à Diretoria 19 - Outros Diretores	22/06/2020 22/06/2020	3 anos Sim	0 0,00%
Não Aplicável		Diretora de Produtos e Projetos			
Féricles Pretto Corrêa 004.180.7720-00	27/01/1944 Engenheiro	Pertence apenas ao Conselho de Administração 22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/06/2020 30/07/2020	2 anos Sim	0 0,00%
Não Aplicável					
Jose Roberto Röhnett Fagundes 295.621.710-00	29/09/1945 Consultor	Pertence apenas ao Conselho de Administração 20 - Presidente do Conselho de Administração	30/06/2020 30/07/2020	2 anos Sim	0 0,00%
Não Aplicável					
Osvaldo Burgos Schirmer 108.187.230-68	22/08/1950 Administrador de Empresas	Pertence apenas ao Conselho de Administração 25 - Vice Presidente, Cons. de Administração Independente	30/06/2020 30/07/2020	2 anos Sim	0 0,00%
Não Aplicável					
Carlos Biedermann	18/08/1953	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/06/2020	2 anos	0

## 12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
<b>Outros cargos e funções exercidas no emissor</b>					
220.349.270-87	Contador	Descrição de outro cargo / função 27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	30/07/2020	Sim	0.00%
<b>Não Aplicável</b>					
<b>Luciano Bocorny Correa</b>					
15/04/1976		Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	30/06/2020	3 anos para Diretoria e 2 anos para o Conselho de Administração	0
747.883.700-00	Empresário	33 - Conselheiro(Efetivo) e Dir. Presidente	30/07/2020	Sim	0.00%
<b>Diretor Presidente</b>					
<b>Experiência profissional / Critérios de Independência</b>					
Paulo Roberto Gradin - 093.839.640-49					
Possui 43 anos de experiência no mercado, formação em Ciência Contábeis e Administração de Empresas pela PUCRS. Atuou na Edel – Empresa de Engenharia SA como Chefe de Departamento Financeiro, e Gerente Financeiro e Diretor Financeiro entre o período de 1973 a 1998. Também possui passagem como Diretor Financeiro pelas empresas Sidesa Incorp. e Participações SA entre 1999 a 2002 e Mundial Incorp. e Constituções Ltda, entre 2002 a 2006. Em 2007 ingressou na CFL como Diretor Financeiro e, atualmente, atua como CFO da Companhia.					
Declaro que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inhabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 30/99.					
Pedro Henrique Rocha Nocetti - 330.903.478-06					
Possui 10 anos de experiência profissional na área de relação com investidores. Graduado em Engenharia Civil pela USP (Escola Politécnica de São Paulo) e pós-graduado em Administração pela Fundação Getúlio Vargas. Atuou pelo período de 3 anos, de 2017 até 2020, como Gerente de Relações com Investidores na empresa Qualicorp Consultoria e Corretora de Seguros S.A., companhia registrada na CVM, que atua no segmento de seguros. Adicionalmente, atuou por 5 anos de 2012 até 2016, como Coordenador de Relações com Investidores na EZTEC Empreendimentos e Participações S.A., companhia registrada na CVM que atua no segmento de incorporação, realizando o atendimento a investidores e profissionais do mercado (buy/sell-side), gerenciamento da base acionária, relacionamento com CVM e BM&F Bovespa. Foi eleito Diretor de Relações com Investidores da Companhia em 07 de agosto de 2020.					
Declaro que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inhabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 30/99.					
Cesar Luis Stork - 387.184.990-15					
Formou-se em Engenharia Civil pela PUCRS em 1988, possui pós-graduação em Perícias e Avaliações e mais de 30 anos de atuação na área de engenharia e na produção dentro de canteiros de obras. Possui passagem pelas Construtoras Pegoraro e Maiorana Empreendimentos Imobiliários em Porto Alegre. Ingressou na CFL em 2013 como e desde atua como Diretor de Engenharia e Produção, abrangendo o planejamento, orçamento, viabilidade técnica dos terrenos, setor de compras e pós-obra.					
Declaro que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inhabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 30/99.					
Luciana Detoni - 929.072.960-00					

Possui 23 anos de experiência no mercado de Construção Civil, formação em Arquitetura e Urbanismo pela UFRGS e MBA em Gestão Empresarial pela ESPM-POA. Atuou em escritórios renomados de arquitetura, como Projeto LTDA – Arquiteto Mauro Guedes de Oliveira e Heloisa Bocomy Projetos e Construções Ltda. Entrou na Companhia em 2008 e atualmente, atua como Diretora de Produtos e Marketing. Gerenciamento dos procedimentos de aprovação e licenciamento das diferentes equipes de projeto, desenvolvimento do produto e material de venda em conjunto com equipe de incorporação e marketing. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 30/99.

Féricles Pretto Corrêa - 004.180.720-00

Pericles Pretto Corrêa, formado em Engenharia Civil pela PUCRS em 1989, iniciou suas atividades como sócio fundador da Melco Construção e Incorporadora, atuando durante 28 anos frente a companhia. Em 1993 fundou a CFL Construção estando a frente das atividades da empresa na qualidade de presidente até 2007, com larga experiência e tradição no setor imobiliário ao longo de 55 anos de expertise no setor, tendo vivenciado diversos momentos da economia brasileira e seus impactos sobre atividade de incorporação imobiliária. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 30/99.

Jose Roberto Röhneit Fagundes - 295.621.710-00

Diretor administrativo na Applied Strategies Shareholder Value, desenvolvido pela S.I.G.A. - Sistema de Gerenciamento Integrado Aplicado desde 1994. Tem 41 anos de experiência em consultoria e gestão de negócios, tendo liderado projetos de estratégia e finanças corporativas, melhor gerenciamento e produtividade em diversas empresas no Brasil. Presidente da Cremer S.A., entre 1997 e 2004. Foi membro do Conselho da Cremer Holdings, Nova Jersey de 2004 a 2007. Cursou programa de Ligação MIT e AMP - Wharton School. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 30/99.

Osvaldo Burgos Schirmer - 108.187.230-68

Formado em Administração de Empresas pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul, também obteve o título Masters' Degree pela Southern Illinois University. Participou de inúmeros cursos de extensão dentre eles um na Harvard Business School, focado em Instrumentos de Gestão para Senior Managers e sócios de empresas. Integra o conselho de administração da Companhia, como membro independente desde 30 de junho de 2020. Desde abril de 2016 é membro independente do Conselho de Administração da YDUQS Participações S.A, companhia aberta do segmento de educação. Adicionalmente, é membro independente do Conselho de Administração das Lojas Renner S.A., companhia aberta do segmento de varejista de moda, desde abril 2012, se tornando Presidente do Conselho desde abril de 2013. É também membro do Conselho de Celulose e Papel sediada no Chile, mas com relevante operação no Brasil via Celulose Riograndense. É Presidente do Conselho da American Chamber of Commerce do Estado do Rio Grande do Sul e Vice-Presidente da American Chamber de São Paulo. Como executivo trabalhou no Grupo Gerdau, empresa do setor siderúrgico, de 1986 a janeiro de 2013. Nessa empresa foi diretor financeiro, depois Vice-Presidente e membro do Comitê Executivo. Ao longo de sua carreira, palestrou em eventos internacionais e nacionais sobre Governança Corporativa. Ministrô aulas de graduação e pos-graduação na Universidade Federal do Rio Grande do Sul e é autor de artigos veiculados em revistas e jornais. As sociedades acima indicadas não integram o grupo econômico da Companhia. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 30/99.

Carlos Biedermann - 220.349.270-87

Graduado em Administração de Empresas pela UFRGS e Administração Pública pela mesma instituição. Possui pós-graduação em Mercado de Capitais pela Fundação Getulio Vargas (FGV). Foi membro do Conselho de administração da Companhia em 30 de Junho de 2020, é membro do Conselho de Administração da Madero Indústria e Comércio S.A. Desde abril de 2019 é membro do Comitê de Auditoria da Suzano S.A., e atua também nas seguintes companhias: membro do Comitê de Auditoria do Grupo Algar, coordenador do Comitê de Auditoria do Grupo Soiar, membro do Conselho da Amcham do RS, ADVB - Associação dos Dirigentes de Marketing e Vendas do Brasil, e Agenda 2020, desde 2016; Presidente do Conselho Deliberativo do Grêmio FBPA, desde 2014; Presidente do Conselho de Administração de Moinho Paulista S.A., desde 2018; Membro do Conselho de Auditoria de Moinho Paulista S.A., desde 2018; Membro do Conselho de Administração e Comitê de Auditoria de Copel. Foi sócio fundador do Conselho Consultivo de Lojas Lebes, desde 2018; Presidente do Comitê de Auditoria por 5 anos e Vice-Presidente entre 2013/2014 do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC), membro do Conselho de Administração por 6 anos e conselheiro por 2 anos do Young Presidents Organization (YPO/WPO), o primeiro membro independente do Conselho de Administração da empresa Calçados Azaleia, membro da Mesa Administrativa por cerca de 15 anos na Santa Casa de Misericórdia de Porto Alegre; membro do Comitê de Auditoria da BB Seguridade, no período de 2017/2018; membro do Conselho de Administração da Vaimont, durante 17 anos; Presidente do Conselho de Administração do Porto Alegre Health Care.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 30/99.

Luciano Bocomy Correa - 747.883.700-00

Luciano Bocony Corrêa, sócio fundador e Diretor Presidente da Companhia desde 2007. Tem 27 anos de atuação e experiência no segmento de incorporação imobiliária, comandou a expansão da Companhia para o mercado de Santa Catarina em 2003, formação em Economia pela PUCRS. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação em processo administrativo ou criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

<b>Tipo de Condenação</b>	<b>Descrição da Condenação</b>
Paulo Roberto Gradin - 093.839.640-49	N/A
Pedro Henrique Rocha Nocetti - 330.903.478-06	N/A
Cesar Luis Storck - 387.184.990-15	N/A
Luciana Detoni - 929.072.960-00	N/A
Péricles Pretto Corrêa - 004.180.720-00	N/A
Jose Roberto Röhneit Fagundes - 295.621.710-00	N/A
Osvaldo Burgos Schirmer - 108.187.230-68	783 N/A
Carlos Biedermann - 220.349.270-87	N/A
Luciano Bocony Correa - 747.883.700-00	N/A

## 12.7.8 - Composição Dos Comitês

Nome	Tipo comitê	Tipo de Auditoria	Cargo ocupado	Data de nascimento	Data posse	Prazo mandato
CPF	Descrição outros comitês	Profissão	Descrição outros cargos ocupados	Data eleição	Número de Mandatos Consecutivos	Percentual de participação nas reuniões
<b>Outros cargos/funções exercidas no emissor</b>						
Carlos Biedermann 220.349.270-87	Outros Comitês Comitê de Auditoria	Contador	Membro do Comitê (Efetivo)	18/03/1953 07/08/2020	07/08/2020 0	2 anos 100.00%
Membro Independente do Conselho de Administração						
Jose Roberto Röhneit Fagundes 295.621.710-00	Outros Comitês Comitê de Auditoria	Consultor	Membro do Comitê (Efetivo)	29/09/1945 07/08/2020	07/08/2020 0	2 anos 100.00%
Não aplicável						
Luciana Toderio Perin 613.585.760-68	Outros Comitês Comitê de Auditoria	Contadora	Membro do Comitê (Efetivo)	26/05/1974 07/08/2020	07/08/2020 0	2 anos 100.00%
N/A						
<b>Experiência profissional / Critérios de Independência</b>						
Carlos Biedermann - 220.349.270-87						
Graduado em Administração de Empresas pela UFRGS e Administração Pública pela mesma instituição. Possui pos-graduação em Mercado de Capitais pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Foi membro do conselho de administração da Companhia em 30 de junho de 2020. Desde abril de 2019 é membro do Comitê de Auditoria da Suzano S.A. e atua também nas seguintes companhias: membro do Comitê de Auditoria do Grupo Algar, coordenador do Comitê de Auditoria do Grupo Solar, membro do Conselho da Amcham do RS; ADVB - Associação dos Dirigentes de Marketing e Vendas do Brasil; e Agenda 2020, desde 2014; Presidente do Conselho Deliberativo do Grêmio FBPA, desde 2016; Membro do Conselho Consultivo de Lojas Lebes, desde 2018; Membro do Conselho de Administração e Comitê de Auditoria da Copel. Foi sócio Ildér na PricewaterhouseCoopers (PwC) entre 2002 e 2015, Presidente do Comitê de Auditoria por 5 anos e Vice-Presidente entre 2013/2014 do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC), membro do Conselho de Administração por 6 anos e conselheiro por 2 anos do Young Presidents' Organization (YPO/WPC), o primeiro membro independente do Conselho de Administração da empresa Calçados Azaleia, membro da Mesa Administrativa por cerca de 15 anos na Santa Casa de Misericórdia de Porto Alegre; membro do Comitê de Auditoria da Valmont, durante 17 anos; Presidente do Conselho de Administração do Porto Alegre Health Care.						
Declaro que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99						
Jose Roberto Röhneit Fagundes - 295.621.710-00						
Diretor administrativo na Applied Strategies Shareholder Value, desenvolvido pela S.I.G.A. - Sistema de Gerenciamento Integrado Aplicado desde 1994. Tem 41 anos de experiência em consultoria e gestão de negócios, tendo liderado projetos de estratégia e finanças corporativas, melhor gerenciamento e produtividade em diversas empresas no Brasil. Presidente da Cremér S.A. entre 1997 e 2004. Foi membro do conselho da Cremér Holdings, Nova Jersey de 2004 a 2007. Cursou programa de Ligação MIT e AMP - Wharton School						
Declaro que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.						
Luciana Toderio Perin - 613.585.760-68						

Graduada em Ciências Contábeis pela URI-Erechim-RS. Pós-graduada em Contabilidade Gerencial, Auditoria e Perícia, Pós-graduada em Direito Tributário pela UNC-Concórdia-SC. Possui Mestrado Profissional em Direito das Empresas e dos Negócios pela UNISINOS-POA. Registro no CNAI/CFC – Cadastro Nacional dos Auditores Independentes e registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários desde o ano de 2008. Experiência de mais de 15 anos em consultoria empresarial, auditórias e estruturação e coordenação de departamento de auditoria. Sócia fundadora da Aliança Auditores Associados S/S, onde desde 2009 até hoje é diretora responsável técnica pelos trabalhos de auditoria; nos últimos 5 anos também ministrou aulas de pós-graduação em controlladoria, auditoria e recuperação tributária nos campus da FAE/RS; atualmente é Membro do Conselho de Administração da Sinuelo Participações Ltda.

Declaro que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 30/99.

<b>Tipo de Condenação</b>	<b>Descrição da Condenação</b>
N/A	
Carlos Biedermann - 220.349.270-87	
N/A	
Jose Roberto Röhmet Fagundes - 295.621.710-00	
N/A	
Luciana Toderio Perin - 613.585.760-68	
N/A	

**12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores**

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador ou emissor ou controlada
<b><u>Administrador do emissor ou controlada</u></b>				
Péricles Pretto Corrêa	004.180.720-00	CFL INC PAR S.A.	08.1117.803/0001-32	Filho ou Filha (1º grau por consangüinidade)
Membro do Conselho de Administração				
<b><u>Pessoa relacionada</u></b>				
Luciano Bocorny Correa	747.883.700-00	CFL INC PAR S.A.	08.1117.803/0001-32	
Diretor Presidente e Membro do Conselho de Administração				
<b><u>Observação</u></b>				

## **12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, pois na data deste Formulário de Referência não haviam relações de subordinação, prestação de serviço ou controle entre administradores e controladas, controladores e outros.

## **12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores**

Nós não prestamos compromisso de indenidade com os nossos administradores que preveja o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes de reparação de danos causados a terceiros ou a nós ou do pagamento de multas e acordos administrativos.

## 12.12 - Outras informações relevantes

### Reuniões de Sócios e Assembleias Gerais da Companhia

Apresentamos abaixo, com relação às Reuniões de Sócios e Assembleias Gerais da Companhia realizadas nos últimos três anos, (i) data de realização; (ii) eventuais casos de instalação em segunda convocação; e (iii) quórum de instalação:

Evento	Data	Quórum de instalação	Instalação em segunda convocação
9ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da CFL - Participações e Incorporações LTDA.	26/04/2017	100%	NÃO
10ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da CFL - Participações e Incorporações LTDA	15/06/2020	100%	NÃO
11ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da CFL- Participações e Incorporações LTDA	22/06/2020	100%	NÃO
Assembleia Geral Extraordinária da CFL INC PAR S.A.	30/06/2020	100%	NÃO

Até 22 de junho de 2020 a Companhia era uma sociedade limitada.

### Governança Corporativa

Em 2000, a B3 introduziu três segmentos de negociação, com níveis diferentes de práticas de governança corporativa, denominados Nível 1, Nível 2 e Novo Mercado, com o objetivo de estimular as companhias a seguir melhores práticas de governança corporativa e adotar um nível de divulgação de informações adicional em relação ao exigido pela legislação. Os segmentos de listagem são destinados à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometam voluntariamente a observar práticas de governança corporativa e exigências de divulgação de informações, além daquelas já impostas pela legislação brasileira. Em geral, tais regras ampliam os direitos dos acionistas e elevam a qualidade das informações fornecidas aos acionistas. O Novo Mercado, ao qual estamos em processo de adesão, é o mais rigoroso deles, exigindo maior grau de práticas de governança corporativa dentre os três segmentos.

As regras impostas pelo Novo Mercado visam conceder transparência com relação às atividades e situação econômica das companhias ao mercado, bem como maiores poderes para os acionistas minoritários de participação na administração das companhias, entre outros direitos.

Desde a sua criação, o Novo Mercado passou por revisões em 2006, 2011 e 2018.

Destacamos abaixo algumas das principais regras do Novo Mercado relacionadas à estrutura de governança e direitos dos acionistas, dentre outros:

- o capital deve ser composto exclusivamente por ações ordinárias com direito a voto;

## 12.12 - Outras informações relevantes

- no caso de alienação do controle, todos os acionistas têm direito a vender suas ações pelo mesmo preço (*tag along* de 100%) atribuído às ações detidas pelo controlador;
- instalação de área de Auditoria Interna, função de *Compliance* e Comitê de Auditoria (estatutário ou não estatutário);
- em caso de saída da empresa do Novo Mercado, realização de oferta pública de aquisição de ações (OPA) por valor justo, sendo que, no mínimo, 1/3 dos titulares das ações em circulação devem aceitar a OPA ou concordar com a saída do segmento;
- o conselho de administração deve contemplar, no mínimo, 2 ou 20% de conselheiros independentes, o que for maior, com mandato unificado de, no máximo, dois anos;
- a empresa se compromete a manter, no mínimo, 25% ou 15% das ações em circulação (*free float*), neste último caso, desde que o volume financeiro médio diário de negociação das ações da Companhia se mantenha igual ou superior a R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), considerados os negócios realizados nos últimos 12 (doze) meses;
- estruturação e divulgação de processo de avaliação do conselho de administração, de seus comitês e da diretoria;
- elaboração e divulgação de políticas de (i) remuneração; (ii) indicação de membros do conselho de administração, seus comitês de assessoramento e diretoria estatutária; (iii) gerenciamento de riscos; (iv) transação com Partes Relacionadas; e (v) negociação de valores mobiliários, com conteúdo mínimo (exceto para a política de remuneração);
- divulgação simultânea, em inglês e português, de fatos relevantes, informações sobre proventos e *press releases* de resultados e;
- divulgação mensal das negociações com valores mobiliários de emissão da empresa pelos e acionistas controladores.

• Além disto, aderimos voluntariamente várias práticas de governança corporativa recomendadas pelo CBGC publicado pelo Grupo Interagentes em 2016 e a partir de 2020, passaremos a divulgar anualmente o Informe sobre o Código Brasileiro de Governança Corporativa instituído pela Instrução CVM nº 589, de 8 de junho de 2017.

Dentre essas práticas, descritas ao longo deste Formulário de Referência, sendo algumas delas exigência do Regulamento do Novo Mercado, destacam-se as seguintes:

- as funções de Presidente do Conselho de Administração e do Diretor não devem ser acumuladas pela mesma pessoa;
- possuímos um Comitê de Auditoria Estatutário, composto por pelo menos 3 (três) membros, nomeados pelo Conselho de Administração, dos quais pelo menos um deve ser um membro do Conselho de Administração. Este comitê, entre suas funções, aconselha o nosso Conselho Administrativo no monitoramento e controle da qualidade das demonstrações financeiras, controles internos, gestão de riscos e conformidade;
- nosso Conselho de Administração aprovou os seguintes documentos corporativos formais: (i) Código de Conduta; (ii) Política de Gerenciamento de Riscos; (iii) Política de Divulgação de Informações e de Negociação de Valores Mobiliários; (iv) Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses; (v) Política de Indicação de Administradores;

## 12.12 - Outras informações relevantes

(vi) Política de Remuneração de Administradores; (vii) Regimento Interno do Conselho de Administração; e (viii) Regimento Interno de Comitê de Auditoria Estatutário;

- aderimos à Câmara de Arbitragem do Mercado para a resolução de litígios envolvendo a Companhia e nossos administradores e acionistas;
- possuímos apenas ações ordinárias, sendo que cada ação ordinária de emissão da Companhia corresponde a um voto nas Assembleias Gerais;
- nossos acionistas têm direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições asseguradas aos acionistas controladores da Companhia, no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado aos acionistas controladores (tag-along);
- nossos acionistas têm direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia em oferta pública de aquisição de ações a ser realizada pela Companhia ou pelos acionistas controladores da Companhia, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem de nossas ações ordinárias no Novo Mercado (salvo hipóteses de dispensa previstas no Regulamento do Novo Mercado), pelo seu valor justo, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada; e
- definição de calendário anual com previsão de agenda anual temática com assuntos relevantes e datas de discussão, incluindo as datas das reuniões ordinárias

### **13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária**

- (a) objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

Possuímos uma Política da Remuneração de Administradores (“Política de Remuneração”), a qual foi formalmente aprovada em 7 de agosto de 2020, e que pode ser consultada no website da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), em nosso website (<https://www.cfl.com.br/ri>) e fisicamente no endereço da nossa sede.

A Política de Remuneração para nossos administradores, incluindo os membros do Conselho de Administração, os Diretores estatutários e não estatutários, Membros dos Comitês, e os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, é coerente com as melhores práticas existentes no mercado. Sempre buscando aumentar nossa eficiência, o objetivo de nossa Política de Remuneração é atrair os melhores profissionais existentes no mercado, além de reter e motivar nossos colaboradores, alinhando-os aos interesses dos acionistas e estratégia da Empresa, através de metas de curto e de longo prazo.

- (b) composição da remuneração**

- (i) descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles**

#### Conselho de Administração e Comitês

A remuneração fixa anual é o elemento básico da remuneração dos membros do Conselho de Administração e dos membros dos Comitês, sendo composta por uma remuneração mensal, a título de pró-labore, definido de acordo com a negociação individual, orientada, dentre outros fatores, o tempo dedicado às funções, a competência e a reputação profissional e o valor dos serviços no mercado de cada membro, bem como por pesquisas de remuneração do setor de atividade e de companhias de porte similar ao nosso.

Adicionalmente, a Companhia poderá reembolsar despesas gasta pelos membros do Conselho de Administração e dos Comitês, com locomoção, acomodação, alimentação e/ou outras relacionadas ao comparecimento em reuniões específicas e que colaborem na prestação do auxílio às práticas da Companhia, mediante recebimento de comprovação do referido gasto pelo Conselheiro ou membros do Comitê.

Os membros do Conselho de Administração que também sejam membros da Diretoria, estatutária ou não-estatutária, farão jus exclusivamente à remuneração recebida na qualidade de Diretores. Os membros dos Comitês, estatutários ou não-estatutários, que também sejam membros do Conselho de Administração ou Diretores, estatutários ou não-estatutários, poderão fazer jus ao acréscimo de pró- labore ou outro elemento de remuneração em função de sua participação nos Comitês.

#### Diretoria Estatutária

A remuneração fixa anual é o elemento principal e fundamental da remuneração dos membros da Diretoria, e deverá se basear especialmente no cargo e nas responsabilidades desempenhadas, bem como na experiência individual, sendo composta por uma remuneração mensal, a título de pró-labore ou salário, definido de acordo com a negociação individual, orientada, dentre outros fatores, por pesquisas salariais do nosso segmento de atividade.

### **13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária**

Nossos diretores estatutários e não-estatutários poderão ser elegíveis aos seguintes benefícios: (i) Plano de Assistência Médica; (ii) Auxílio Moradia; (iii) Vale Refeição; (iv) Ajuda de Custo para Mudança; (v) Seguro de Vida; (vi) Seguro de Responsabilidade Civil de Administradores (Seguro D&O); e (vii) Estacionamento.

Os diretores poderão fazer jus ao recebimento de uma remuneração variável, que nos permite oferecer retribuição pelo seu desempenho e comportamento, refletindo, ao mesmo tempo, a lucratividade e a nossa situação financeira.

Os Diretores também podem ser elegíveis a participar de planos de incentivo de longo prazo, com remuneração baseada em ações, incluindo opções ou outras modalidades e instrumentos que vierem a ser estabelecidos pela Companhia.

#### Conselho Fiscal

Os membros do Conselho Fiscal, se e quando instalado, terão sua remuneração determinada pela Assembleia Geral de acionistas, de acordo com a legislação aplicável.

#### **(ii) qual a proporção de cada elemento na remuneração total**

A tabela abaixo apresenta a proporção prevista de cada elemento na composição da remuneração total para o exercício social corrente:

	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017	
	Remuneração o Fixa	Remuneração o Variável	Remuneração o Fixa	Remuneração o Variável	Remuneração o Fixa	Remuneração o Variável
Conselho de Administração	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Diretoria Estatutária/Executivo	14,6%	85,4%	20,0%	80,0%	28,7%	71,3%
Comitê de Auditoria	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

#### **(iii) metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração**

O valor global máximo a ser pago aos administradores a título de remuneração é determinado pela Assembleia Geral de Acionistas, estando a remuneração global máxima para tal público atendendo aos limites impostos pelo artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações.

Abaixo estão detalhas as metodologias de cálculo utilizadas em cada um dos elementos da remuneração dos administradores.

A revisão da remuneração fixa é avaliada anualmente tendo em vista as práticas de mercado, sendo os valores incorporados à proposta da administração que é submetida à Assembleia Geral.

### **13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária**

#### **(iv) razões que justificam a composição da remuneração**

As razões que justificam a composição da remuneração paga aos administradores da Companhia são incentivos para a melhoria de sua gestão e a retenção de executivos, visando ganho pelo compromisso de resultados de curto e longo prazo.

#### **(v) a existência de membros não remunerado pelo emissor e a razão para esse fato**

Não aplicável

#### **(c) principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração**

Remuneração fixa: A remuneração fixa é individualizada quando permitido pela legislação aplicável e é proporcional à responsabilidade específica do cargo, tempo dedicado às funções, competência e reputação profissional, experiência individual e criação de valor dos serviços com foco em sua perenidade.

Remuneração variável: Os principais indicadores do nosso desempenho e dos nossos administradores são: lucro líquido, orçamento corporativo, índice de satisfação do cliente apurado internamente.

#### **(d) como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho**

Parcela do valor total pago aos administradores é recebida na forma de remuneração variável, a qual é consideravelmente impactada pelos indicadores de desempenho acordados junto ao Conselho de Administração no exercício, levando-se em conta os resultados históricos e o planejamento estratégico da Companhia.

#### **(e) como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo**

O formato da remuneração acima descrita procura incentivar os colaboradores da Companhia a buscarem a melhor rentabilidade dos projetos por ela desenvolvidos, de forma a alinhar os interesses dos colaboradores com os nossos interesses de curto, médio e longo prazo.

#### **(f) existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos**

A Companhia é responsável pelo pagamento da totalidade da remuneração dos membros da Administração da Companhia. Não há remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos.

#### **(g) existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor**

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário.

### **13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária**

**(h)      práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:**

**(i) os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam**

A Assembleia Geral fixará, anualmente, a remuneração global dos administradores, sendo que o Conselho de Administração fixará a remuneração global e individual dos Diretores.

**(ii) critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos**

Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria receberão um pró-labore fixo mensal, definido de acordo com negociação individual, orientada dentre outros fatores, por pesquisas salariais do nosso segmento de atividade, observada a Política de Remuneração.

Os objetivos e práticas de remuneração visam reconhecer e remunerar os nossos administradores considerando as responsabilidades, o tempo dedicado às funções, a competência e a reputação profissional destes. Ademais, realizamos pesquisas salariais para garantir alinhamento com as melhores práticas de mercado e manter a competitividade de nossa estratégia de remuneração, a qual abrange tanto para a remuneração fixa mensal, recebida a título de pró-labore, quanto a remuneração variável e baseada em ações. Estas pesquisas levam em consideração uma amostra de empresas dos que atuam no mesmo setor que no nosso, além de companhias de porte semelhante ao nosso, e buscamos identificar a prática dessas empresas nos diferentes componentes da remuneração.

**(iii) com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor**

O Conselho de Administração avalia anualmente a adequação da nossa Política de Remuneração, avaliando se a remuneração paga por nós condiz com o cargo, responsabilidades e volume de trabalho de cada membro, levando em consideração, ainda, sua situação econômico financeira.

**13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal****Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 30/06/2020 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	5,00	0,00	10,00
Nº de membros remunerados	5,00	5,00	0,00	10,00
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	420.000,00	1.130.000,00	0,00	1.550.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	84.000,00	226.000,00	0,00	310.000,00
Descrição de outras remunerações fixas	Valores correspondente a contribuição do INSS, que são ônus da Companhia	Valores correspondente a contribuição do INSS, que são ônus da Companhia		
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	250.000,00	0,00	250.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	50.000,00	0,00	50.000,00
Descrição de outras remunerações variáveis		Valores correspondente a contribuição do INSS, que são ônus da Companhia		
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>	Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	O valor de remuneração baseada em ações acima reflete apenas o valor do registro contábil do Plano de Opções, conforme Pronunciamento CPC 10(R1) - Pagamentos Baseados em Ações e não representa desembolso de caixa para a Companhia. O desembolso de caixa para a Companhia relativo a esses itens (valor justo das opções de compra de ações e demais incentivos atrelados a ações) refere-se ao valor da contribuição ao INSS e demais tributos se negociado.  Conforme disposto no OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020, o número de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal (letra "b") foram apurados de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.		
<b>Total da remuneração</b>	504.000,00	1.656.000,00	0,00	2.160.000,00

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2019 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,00	4,00	0,00	4,00
Nº de membros remunerados	0,00	4,00	0,00	4,00
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	0,00	48.000,00	0,00	48.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	302.000,00	0,00	302.000,00
Descrição de outras remunerações fixas		Serviços PJ		
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	2.046.000,00	0,00	2.046.000,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>				
<b>Total da remuneração</b>	0,00	2.396.000,00	0,00	2.396.000,00

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2018 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,00	4,00	0,00	4,00
Nº de membros remunerados	0,00	4,00	0,00	4,00
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	0,00	47.000,00	0,00	47.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	418.000,00	0,00	418.000,00

Descrição de outras remunerações fixas		Serviços PJ		
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	1.878.000,00	0,00	1.878.000,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>				
Total da remuneração	0,00	2.343.000,00	0,00	2.343.000,00

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2017 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,00	4,00	0,00	4,00
Nº de membros remunerados	0,00	4,00	0,00	4,00
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	0,00	47.000,00	0,00	47.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	601.000,00	0,00	601.000,00
Descrição de outras remunerações fixas		Serviços de PJ		
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	1.609.000,00	0,00	1.609.000,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00

Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>				
<b>Total da remuneração</b>	0,00	2.257.000,00	0,00	2.257.000,00

### 13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Exercício Social a se encerrar em 31 de dezembro de 2020 (estimado)				
(em R\$ mil, exceto número de Administradores)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	5	5	N/A	10
Nº de membros remunerados	5	5	N/A	10
Bônus				
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	N/A	R\$0,00	N/A	R\$0,00
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	N/A	R\$300.000,00	N/A	R\$300.000,00
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	N/A	R\$300.000,00	N/A	R\$300.000,00
Participação nos Resultados				
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	N/A	N/A	N/A	N/A
Bônus Diferido				
Valor Mínimo Previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor Máximo Previsto no plano de remuneração	N/A	N/A	N/A	N/A
Valor Previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas ("Target")	N/A	N/A	N/A	N/A
Remuneração baseada em ações	N/A	N/A	N/A	N/A

Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, não havia plano de remuneração aprovado com definição do valor máximo que poderia ser distribuído como participação de lucros.

### **13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária**

Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente, descrever:

**a. Termos e condições gerais**

Primeiro Plano

Possuímos um primeiro plano de opção de compra de ações o qual foi aprovado em assembleia geral extraordinária realizada em 7 de agosto de 2020 (“Primeiro Plano”). De acordo com as disposições, são elegíveis ao Primeiro Plano os nossos administradores, empregados e demais colaboradores, bem como de nossas subsidiárias, a critério do Conselho de Administração (“Beneficiários”).

O Primeiro Plano será administrado pelo nosso Conselho de Administração, dispondo de amplos poderes dentro de sua competência para tomar todas as medidas necessárias e adequadas para execução do Primeiro Plano.

De acordo com o Primeiro Plano, o Conselho de Administração poderá aprovar, anualmente ou em outra periodicidade, Programas de Opções de Compra de Ações (“Programas”), nos quais serão definidos os Beneficiários, o número de opções outorgadas, a distribuição de tais opções entre os Beneficiários, o preço de exercício, a data de vigência e as demais regras específicas de cada Programa, observados os termos e condições gerais.

O Primeiro Plano entrou em vigor na data de sua aprovação pela assembleia geral extraordinária e poderá ser extinto, suspenso ou alterado, a qualquer tempo, por decisão da Assembleia Geral. O término de vigência do Primeiro Plano não afetará a validade e eficácia das opções ainda em aberto concedidas com base nele.

Segundo Plano

Possuímos um segundo plano de opção de compra de ações o qual foi aprovado em assembleia geral extraordinária realizado em 7 de agosto de 2020 (“Segundo Plano” e, conjuntamente com o Primeiro Plano, “Planos”). De acordo com suas disposições, são elegíveis ao Segundo Plano os Beneficiários.

O Segundo Plano será administrado pelo nosso Conselho de Administração, dispondo de amplos poderes dentro de sua competência para tomar todas as medidas necessárias e adequadas para a execução do Segundo Plano.

De acordo com o Segundo Plano, o Conselho de Administração poderá aprovar, anualmente ou em outra periodicidade, Programas, nos quais serão definidos os Beneficiários, o número de opções outorgadas, a distribuição de tais opções entre os Beneficiários, o preço de exercício, as regras de *vesting*, eventuais restrições de negociação (*lock up*), a data de vigência e as demais regras específicas de cada Programa, observados os termos e condições gerais.

### **13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária**

O Segundo Plano entrou em vigor na data de sua aprovação pela assembleia geral extraordinária e poderá ser extinto, suspenso ou alterado, a qualquer tempo, por decisão da Assembleia Geral. O término de vigência do Segundo Plano não afetará a validade e eficácia das opções ainda em aberto concedidas com base nele.

#### **b. Principais objetivos do plano**

Os Planos têm por objetivo outorgar opções de compra de ações aos nossos Beneficiários e de nossas controladas, com a finalidade de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar seus interesses aos nossos e aos de nossos acionistas.

#### **c. Forma como o plano contribui para esses objetivos**

Ao possibilitar que os Beneficiários se tornem nossos acionistas, espera-se que estes tenham fortes incentivos para comprometer-se efetivamente com a criação de valor e exerçam suas funções de maneira a integrar-se aos interesses dos acionistas, aos objetivos sociais e aos planos de crescimento da Companhia, assim maximizando seus lucros. O oferecimento de opções e ações diferidas estimula os Beneficiários, ainda, por meio do comprometimento de seus recursos próprios, a buscar a valorização das ações, sem, contudo, comprometer o crescimento e a valorização futura das ações, igualmente relevantes em face dos modelos adotados. Os modelos adotados esperam ser eficazes como mecanismos de retenção de administradores e empregados, em face, principalmente, do compartilhamento da valorização das nossas ações.

#### **d. Como o plano se insere na política de remuneração do emissor**

Os Planos têm como objetivo a remuneração dos Beneficiários e visa estimular a expansão, o êxito e a consecução dos nossos objetivos sociais e dos interesses de nossos acionistas. Possuímos uma política de valorização do mérito individual dos empregados, com base na obtenção de metas operacionais e financeiras e no desempenho individual. Os Planos constituem instrumentos incentivadores do bom desempenho individual e do comprometimento com metas empresariais.

#### **e. Como o plano alinha os interesses dos administradores e do emissor a curto, médio e longo prazo**

Os Planos alinham os nossos interesses e de nossos administradores por meio de benefícios de acordo com a performance das nossas ações. Por meio dos Planos, buscamos estimular a melhoria em nossa gestão e a permanência de nossos executivos e empregados, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e com o desempenho de curto prazo. Ademais, os Planos visam possibilitar a Companhia obter e manter os serviços de executivos de alto nível, oferecendo a tais executivos, como vantagem adicional, tornarem-se acionistas da mesma, nos termos e condições previstos nos Planos.

#### **f. Número máximo de ações abrangidas**

##### Primeiro Plano

O Primeiro Plano estará limitado a uma diluição máxima de até 5% (cinco por cento) do nosso total de ações na data da divulgação do anúncio de início da oferta (“IPO”).

### **13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária**

#### Segundo Plano

O Segundo Plano estará limitado a uma diluição máxima que, somada à diluição resultante de opções outorgadas com base no Primeiro Plano de opções de compra de ações, não ultrapasse 5% (cinco por cento) do nosso capital social na data da divulgação do anúncio de início do IPO.

##### **g. Número máximo de opções a serem outorgadas**

Os Planos, considerados em conjunto, estão limitado a uma diluição máxima de até 5% (cinco por cento) do nosso capital social.

##### **h. Condições de aquisição de ações**

Em cada Programa, o nosso Conselho de Administração indicará, a seu exclusivo critério, dentre os elegíveis, aqueles que poderão se tornar Beneficiários, bem como as características de eventual outorga de opções. A indicação de um Beneficiário para um determinado Programa não implica sua indicação como Beneficiário em qualquer outro Programa futuro.

A adesão a cada Programa é voluntária, e a pessoa indicada a se tornar um Beneficiário, se tiver interesse em participar de determinado Programa, deverá firmar o competente contrato de outorga de opção de compra de ações firmado entre nós e cada Beneficiário (“Contrato de Outorga”), no prazo fixado em cada Programa.

##### **i. Critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício**

#### Primeiro Plano

O preço de exercício de cada opção será de R\$0,01 (um centavo) por opção, e deverá ser pago pelo Beneficiário à vista, conforme os procedimentos definidos pelo Conselho de Administração e previstos no Contrato de Outorga.

#### Segundo Plano

O preço a ser pago pelo participante pelo exercício de cada opção corresponderá ao preço por ação fixado para as nossas novas ações emitidas no âmbito do IPO.

##### **j. Critérios para fixação do prazo de exercício**

#### Primeiro Plano:

As opções maduras, ou seja, aquelas opções que tenham cumprido os requisitos de *vesting* mas que ainda não tenha sido exercidas (“Opções Maduras”) poderão ser exercidas pelo Beneficiário em até 30 dias contados da sua data de outorga. As Opções Maduras que não forem exercidas pelo Beneficiário até o término do prazo de exercício serão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização.

O exercício das Opções Maduras será feito mediante entrega do competente termo de exercício de opções, devidamente preenchido e assinado pelo participante, conforme previsto no Contrato de Outorga.

### **13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária**

Exercida a Opção Madura, o Conselho de Administração definirá a forma de liquidação da opção.

Salvo se o Conselho de Administração estabelecer e divulgar uma data fixa, possuímos um prazo até o final do mês subsequente ao mês do recebimento do termo de exercício de opções para efetuar a transferência ou emissão das ações para o participante, contra a assinatura do competente boletim de subscrição ou termo de transferência de ações, conforme o caso, e o recebimento do preço do exercício.

#### Segundo Plano:

As Opções Maduras poderão ser exercidas pelo Beneficiário em até 30 dias contados do *vesting* ou serão automaticamente extintas, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização.

O exercício das Opções Maduras será feito mediante entrega do competente termo de exercício de opções, devidamente preenchido e assinado pelo participante, conforme previsto no Contrato de Outorga.

Exercida a Opção Madura, o Conselho de Administração definirá a forma de liquidação da opção.

Salvo se o Conselho de Administração estabelecer e divulgar uma data fixa, possuímos um prazo de até o final do mês subsequente ao mês do recebimento do termo de exercício de opções para efetuar a transferência ou emissão das ações para o participante, contra a assinatura do competente boletim de subscrição ou termo de transferência de ações, conforme o caso, e o recebimento do preço do exercício.

#### **k. Forma de liquidação**

Para liquidação dos exercícios das opções, podemos, a critério do Conselho de Administração e nos termos da legislação aplicável: (i) emitir novas ações, dentro do limite do capital autorizado; ou (ii) vender ações mantidas em tesouraria. A critério do Conselho de Administração, a liquidação do exercício das opções poderá ainda ser feito em dinheiro, conforme o valor de mercado da ação na data do pagamento.

#### **I. Restrições à transferência das ações**

##### Primeiro Plano

As ações recebidas em decorrência do exercício das Opções Maduras estarão sujeitas a um período de lock-up, e deverão permanecer bloqueadas para negociação por um prazo de no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) anos contados do recebimento da ação pelo Beneficiário (“Período de Lock-up”), respeitados ainda eventuais períodos de bloqueio e demais restrições previstas em lei. Durante o Período de Lock-up, as ações não poderão ser alienadas, alugadas, empenhadas ou oferecidas em garantia.

O Período de Lock-up aplicável à outorga de cada Beneficiário será definido individualmente pelo Conselho de Administração no momento da outorga das opções e constará do Contrato de Outorga de cada Beneficiário.

### **13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária**

O Contrato de Outorga poderá estabelecer que as ações permanecerão bloqueadas para negociação junto ao escriturador ou ao custodiante das ações (conforme aplicável) durante o Período de Lock-up.

#### **Segundo Plano**

Salvo se o Conselho de Administração estabelecer de outra forma no âmbito de um Programa, as ações recebidas em decorrência do exercício de Opções Maduras não estarão sujeitas a lock-up e estarão livres para negociação, respeitados eventuais períodos de bloqueio e demais restrições previstas em lei.

**m. Critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano**

Qualquer alteração legal significativa no tocante à legislação, regulamentação ou jurisprudência de mercado de capitais, tributária, previdenciária ou trabalhista aplicáveis a planos de incentivo de longo prazo, poderá levar à revisão parcial ou integral dos Planos, ou mesmo sua suspensão, a critério do Conselho de Administração.

**n. Efeitos da saída do administrador dos órgãos do emissor sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações**

Nenhuma disposição dos Planos, poderão ser interpretadas como constituição de direitos aos Beneficiários empregados e nem conferirá direitos aos Beneficiários relativos à garantia de permanência como empregado ou administrador ou interferirá de qualquer modo com nosso direito, sujeito às condições legais e àquelas do contrato de trabalho, de rescindir a qualquer tempo o relacionamento com o Beneficiário.

### **13.5 - Remuneração Baseada em Ações**

Item não aplicável, tendo em vista que nos exercícios de 2019, 2018 e 2017, não tínhamos Conselho de Administração e/ou Conselho Fiscal. Adicionalmente, os membros da diretoria estatutária não fizeram jus ao recebimento de remuneração baseada em ações nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017. Ademais, em relação a remuneração baseada em ações prevista para o presente exercício social, não ouve nenhuma outorga de opções.

### **13.6 - Opções em Aberto**

Item não aplicável, uma vez que não havia opções em aberto ao final do último exercício social.

### **13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues**

Item não aplicável, não aplicável, uma vez que não houve opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações nos últimos três exercícios sociais.

### **13.8 - Precificação Das Ações/opções**

Item não aplicável, tendo em vista que não ouve nenhuma outorga de opções no ambito dos Planos.

### 13.9 - Participações Detidas Por Órgão

Órgão	Ações	
	Número	%
Conselho de Administração <sup>1</sup>	1	70,63%
Diretoria	0	0%
Conselho Fiscal	0	0

<sup>1</sup> Para evitar duplicidade neste item, os membros do Conselho de Administração que também fizessem parte da Diretoria, foram contabilizados apenas como membros do Conselho de Administração.

### **13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários**

Não aplicável, considerando que não há planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários

### 13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal

#### Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Nº de membros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	4,00	4,00	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração(Reais)	1.050.000,00	877.000,00	742.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração(Reais)	192.000,00	321.000,00	287.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração(Reais)	599.000,00	585.570,00	664.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

#### Observação

	Diretoria Estatutária
31/12/2019	Foram excluídos dos cálculos de remuneração mínima, média, e máxima os administradores que exerceram o cargo por menos de 12 meses. Fermenâcia no cargo do membro com maior remuneração: 12 meses.
31/12/2018	Foram excluídos dos cálculos de remuneração mínima, média, e máxima os administradores que exerceram o cargo por menos de 12 meses. Fermenâcia no cargo do membro com maior remuneração: 12 meses.
31/12/2017	Foram excluídos dos cálculos de remuneração mínima, média, e máxima os administradores que exerceram o cargo por menos de 12 meses. Fermenâcia no cargo do membro com maior remuneração: 12 meses.

#### Conselho de Administração

#### Conselho Fiscal

**13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria**

Não há mecanismos pré-acordados atualmente para indenização de administradores em caso de aposentadoria ou destituição de cargos. Nos termos de nossa Política de Remuneração de Administradores, após a cessação do mandato dos Diretores, o Conselho de Administração poderá, a seu critério, conceder benefícios específicos motivados pela de cessação do cargo a esses Diretores.

**13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores****Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.**

Órgão	Percentual de Partes relacionadas
Conselho de Administração	N/A
Diretoria Estatutária	35,56%
Conselho Fiscal	N/A

**Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018.**

Órgão	Percentual de Partes relacionadas
Conselho de Administração	N/A
Diretoria Estatutária	37,42%
Conselho Fiscal	N/A

**Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.**

Órgão	Percentual de Partes relacionadas
Conselho de Administração	N/A
Diretoria Estatutária	32,85%
Conselho Fiscal	N/A

**13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam**

Nos últimos 3 exercícios sociais, não houve quaisquer valores pagos a título de remuneração para membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Diretoria Estatutária por outra razão que não a função que ocupam nestes órgãos.

**13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor**

Não aplicável, considerando que nos últimos 3 exercícios sociais, não houve o pagamento de remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas da Companhia.

### **13.16 - Outras Informações Relevantes**

Não há outras informações que entendemos relevantes em relação a esta seção 13 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## 14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

**(a) número de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)**

As informações do presente item referem-se a dados consolidados, contemplando a Companhia e suas controladas. Destaca-se que as nossas atividades se concentram na região Sul país e não possuímos empregados em outras regiões. Assim, apresentamos abaixo o valor total de empregados na região Sul.

	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Atividade	Sul			
<b>Executivo</b>	2	3	3	3
<b>Especialista</b>	8	8	10	13
<b>Gerente</b>	0	0	1	1
<b>Operacional</b>	14	17	22	29
<b>Supervisor</b>	6	5	4	5
<b>Técnico</b>	13	15	14	18
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>48</b>	<b>54</b>	<b>69</b>

**(b) número de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)**

As informações do presente item referem-se a dados consolidados, contemplando a Companhia e suas controladas. Destaca-se que as nossas atividades se concentram na região Sul país e não possuímos empregados em outras regiões. Assim, apresentamos abaixo o valor total de empregados na região Sul.

	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
	Sul			
<b>Executivo</b>	1	1	1	1
<b>Especialistas</b>	0	0	0	0
<b>Gerente</b>	4	4	5	8
<b>Operacional</b>	0	0	0	0
<b>Supervisor</b>	0	0	0	0
<b>Técnico</b>	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>9</b>

**(c) índice de rotatividade**

A tabela abaixo apresenta o índice de rotatividade dos nossos empregados em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017.

31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
11,45%	24,07%	32,60%

## **14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos**

\*Índice anual calculado com a soma mensal de colaboradores, dividido pela soma mensal dos desligados

## **14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos**

Não houve qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 14.1 deste Formulário de Referência.

### **14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados**

#### **(a) política de salários e remuneração variável**

Oferecemos remuneração alinhada com o mercado para atrair e reter talentos visando alcançar nossos objetivos de curto, médio e longo prazo. As faixas salariais são reajustadas conforme previsto em convenção coletiva dos sindicatos indicados no item 14.4 deste Formulário de Referência, a cada exercício social. Considerando o modelo de nossos negócios, reter profissionais qualificados e experientes é essencial para nosso crescimento, de modo que nossa estratégia de remuneração deve incluir mecanismos que incentivem nossos colaboradores a permanecer por longo prazo, equilibrando seu desenvolvimento e crescimento com os seus resultados e o valor agregado para os acionistas.

Concedemos, movimentações por mérito e promoção, de modo a reconhecer e recompensar o desempenho de cada colaborador com base nas avaliações de desempenho individuais periódicas.

Adicionalmente à remuneração fixa, estamos desenvolvendo uma política de remuneração variável para todos os funcionários, que estará atrelado ao cumprimento de metas orçamentárias e operacionais.

#### **(b) política de benefícios**

Possuímos uma política unificada de benefícios, adotando políticas regionais ou locais, conforme o caso e sempre em observância à legislação aplicável. Os nossos colaboradores são elegíveis a benefícios de acordo com a legislação aplicável.

- (i) Plano de Assistência Médica e Odontológica extensivo aos dependentes (com participação destes);
- (ii) Vale Alimentação;
- (iii) Vale Refeição;
- (iv) Vale Transporte ou Combustível;
- (v) Seguro de Vida.

#### **(c) características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não administradores, identificando: (i) grupo de beneficiários; (ii) condições para exercício; (iii) preço de exercício; (iv) prazo de exercício; e (v) quantidade de ações comprometidas pelo plano:**

A Companhia não possuía plano de outorga de opções nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

#### **14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos**

Temos um bom relacionamento com nossos empregados e com os sindicatos que os representam, a saber: Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de Porto Alegre, Sindicato da Indústria da Construção Civil da Grande Florianópolis, Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção e do Mobiliário de Caxias do Sul e Sindicato dos Técnicos de segurança do Trabalho do Estado do Rio Grande do Sul. Os acordos coletivos de trabalho firmados com cada sindicato são renegociados anualmente, em convenção coletiva.

#### **14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos**

Não há outras informações que entendemos relevantes em relação a esta seção 14 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## 15.1 / 15.2 - Posição Acionária

Acionista	CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
<b>Detalhamento por classes de ações (Unidades)</b>					
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
<b>Marcelo Schiavon</b>					
-	-	-	-	-	-
725.647.760-00	Brasileiro				
-	-	-	-	-	-
Não	Não				
-	-	-	-	-	-
4.503.103	12,210%	0	0,00%	4.503.103	12,210%
<b>Luis Augusto Schiavon Lemos</b>					
-	-	-	-	-	-
676.564.660-34	Brasileiro				
-	-	-	-	-	-
Não	Não				
-	-	-	-	-	-
824	662.741	1,797%	0	662.741	1,797%
<b>Sandro Zilio</b>					
-	-	-	-	-	-
479.678.030-00	Brasileiro				
-	-	-	-	-	-
Não	Não				
-	-	-	-	-	-
824	1.242.871	3,370%	0	1.242.871	3,370%
<b>Richard Chages Gerdau Johannpeter</b>					
-	-	-	-	-	-
481.718.240-72	Brasileiro				
-	-	-	-	-	-
Não	Não				
-	-	-	-	-	-
824	3.621.661	9,820%	0	3.621.661	9,820%
<b>Iolanda Schiavon Lemos</b>					
-	-	-	-	-	-
193.635.080-72	Brasileira				
-	-	-	-	-	-
Não	Não				
-	-	-	-	-	-
824	105.479	0,286%	0	105.479	0,286%

## 15.1 / 15.2 - Posição Acionária

Acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)
<b>Detalhamento por classes de ações (Unidades)</b>				
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %		
<b>Luciano Bocony Correa</b>				
-	-	-	-	-
747.883.700-00	Brasileiro	Não		
Não		Sim		
			10/08/2020	
				70,630%
		0	0,000%	26.048.664
				70,630%
<b>FEJPAR Administração e Participações Ltda</b>				
-	-	-	-	-
23.448.770/0001-05	Brasileira	Não		
Não		Não		
			21/08/2020	
				0,600%
	221.283	0,600%	0	221.283
				0,600%
<b>Luciana Schiavon Lemos</b>				
-	-	-	-	-
530.082.510-72	Brasileira	Não		
Não		Não		
			0,000%	0,000%
				0,000%
	474.651	1,287%	0	474.651
				1,287%
<b>OUTROS</b>				
-	-	-	-	-
	0	0,000%	0	0,000%
				0,000%
				0,000%
<b>AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:</b>				
-	-	-	-	-
	0	0,000%	0	0
				0
<b>TOTAL</b>				
-	-	-	-	-
	36.880.453	100,000%	0	36.880.453
				100,000%

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

### 15.3 - Distribuição de Capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	07/08/2020
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	1
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	1
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	0

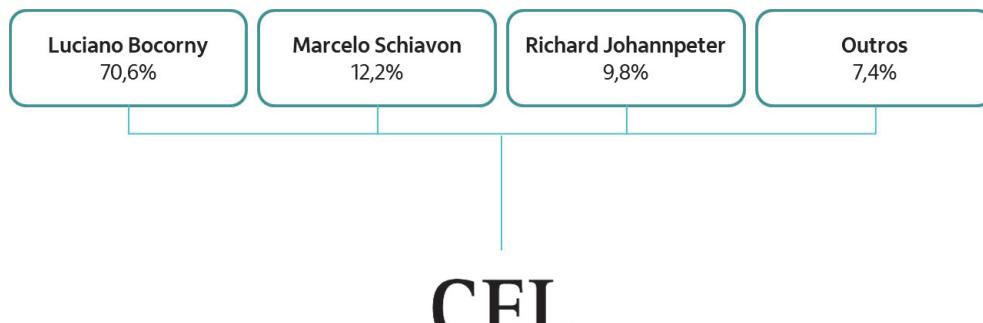
#### Ações em Circulação

*Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantidas em tesouraria*

Quantidade ordinárias (Unidades)	0	0,000%
Quantidade preferenciais (Unidades)	0	0,000%
Total	0	0,000%

## 15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico

O organograma abaixo demonstra a participação econômica dos acionistas da Companhia e as participações detidas pela Companhia em suas subsidiárias.



## **15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte**

A Companhia não possui acordo de acionistas arquivado em sua sede ou do qual o controlador seja parte.

## **15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor**

As alterações relevantes (aquisições e alienações) nas participações dos membros do grupo de controle e administradores nos três últimos exercícios sociais foram descritas no item 15.7 deste Formulário de Referência.

## 15.7 - Principais Operações Societárias

<b>a) evento</b>	Reorganização societária
<b>b) principais condições do negócio</b>	Em 15 de junho de 2020 foi realizada a 10ª alteração de contrato social da Companhia por meio da qual foi aprovada, dentre outros atos, a retirada do sócio Fabiano Bocorny Correa, mediante dissolução parcial da Companhia e devolução de haveres. Com a sua retirada, a totalidade das 3.144.078 (três milhões, cento e quarenta e quatro mil e setenta e oito) quotas detidas pelo sócio retirante foram canceladas, com a consequente redução do capital social da Companhia no valor de R\$ 3.144.078,00 (três milhões, cento e quarenta e quatro mil e setenta e oito reais).
<b>c) sociedades envolvidas</b>	CFL - Participações e Incorporações Ltda. (antiga denominação social da CFL INC PAR S.A.)
<b>d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário</b>	Em decorrência da reorganização societária o acionista Luciano Bocorny Correa passou a ser o único sócio da Companhia.
<b>e) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas</b>	Não aplicável.
<b>e) quadro societário antes e depois da operação</b>	<p>Antes:</p> <pre> graph TD     A[Luciano Bocorny Correa] --- 55p[55%]     B[Fabiano Bocorny Correa] --- 45p[45%]     C[CFL Participações e Incorporações Ltda.]     55p --&gt; C     45p --&gt; C   </pre> <p>Depois:</p> <pre> graph TD     A[Luciano Bocorny Correa] --- 100p[100%]     A --- C[CFL Participações e Incorporações Ltda.]   </pre>

## 15.7 - Principais Operações Societárias

<b>a) evento</b>	Reorganização societária
<b>b) principais condições do negócio</b>	<p>Em 22 de junho de 2020 a Companhia aprovou um aumento de capital social de R\$ 17.063.357,17 (dezessete milhões, sessenta e três mil, trezentos e cinquenta e sete reais e dezessete centavos), subscrito e integralizado pelo sócio controlador, sendo (i) a quantia de R\$ 5.876.123,17 (cinco milhões, oitocentos e setenta e seis mil, cento e vinte e três reais e dezessete centavos) integralizada mediante a utilização da totalidade dos créditos de adiantamento para futuro aumento de capital detidos na Companhia; (ii) o valor de R\$ 86.965,00 (oitenta e seis mil, novecentos e sessenta e cinco reais) integralizado mediante a transferência de 86.965 (oitenta e seis mil, novecentas e sessenta e cinco) quotas de emissão da sociedade PAF - Assessoria Imobiliária Ltda. (inscrita no CNPJ sob nº 10.366.719/0001-02); (iii) o valor de R\$ 10.591.151,00 (dez milhões, quinhentos e noventa e um mil, cento e cinquenta e um reais) integralizado mediante a transferência de 10.591.151 (dez milhões, quinhentas e noventa e uma mil, cento e cinquenta e uma) quotas de emissão da sociedade Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 21.024.857/0001-11); (iv) o valor de R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais) integralizado mediante a transferência de 2.000.000 (dois milhões) de quotas de emissão da Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 30.842.726/0001-32); e (v) o valor de R\$ 124.118,00 (cento e vinte e quatro mil, cento e dezoito reais) integralizado mediante a transferência de 124.118 (cento e vinte e quatro mil, cento e dezoito) quotas de emissão da RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. (inscrita no CNPJ sob nº 12.922.046/0001-47).</p> <p>Em decorrência da transferência das participações societárias, conferidas em virtude do aumento de capital social realizado pelo sócio controlador, a totalidade das participações societárias detidas pelo sócio controlador nas sociedades PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. foi transferida à Companhia, que passou a deter participações correspondente a 50% (cinquenta por cento), 25% (vinte e cinco por cento), 20% (vinte por cento) e 50% (cinquenta por cento), respectivamente, do capital social total das referidas sociedades.</p> <p>Na mesma data, foi aprovada a transformação de tipo jurídico da Companhia, de sociedade limitada para sociedade anônima, passando a ser denominada CFL INC PAR S.A.</p> <p>Em 30 de junho de 2020 a Companhia aprovou um aporte de aumento do capital em R\$ 69.842.822,79 (sessenta e nove milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, oitocentos e vinte e dois reais e setenta e nove centavos), subscrito e integralizado pelo acionista da Companhia, LBC Investimentos e Participações – EIRELI, dos quais (i) R\$ 10.831.779,00 (dez milhões, oitocentos e trinta e um mil, setecentos e setenta e nove reais) destinados à conta de capital social e (ii) R\$ 59.011.043,79 (cinquenta e nove milhões, onze mil, quarenta e três reais e setenta e nove centavos) destinados à conta de reserva de capital, totalmente subscrito e integralizado da seguinte forma: (a) o valor de R\$ 28.983.091,17 (vinte e oito milhões, novecentos e oitenta e três mil, noventa e um reais e dezessete centavos) integralizado em moeda corrente nacional, (b) o valor de R\$ 4.819.243,68 (quatro milhões, oitocentos e dezenove mil, duzentos e</p>
<b>a) evento</b>	Reorganização societária
<b>b) principais condições do negócio</b>	<p>Em 22 de junho de 2020 a Companhia aprovou um aumento de capital social de R\$ 17.063.357,17 (dezessete milhões, sessenta e três mil, trezentos e cinquenta e sete reais e dezessete centavos), subscrito e integralizado pelo sócio controlador, sendo (i) a quantia de R\$ 5.876.123,17 (cinco milhões, oitocentos e setenta e seis mil, cento e vinte e três reais e dezessete centavos) integralizada mediante a utilização da totalidade dos créditos de adiantamento para futuro aumento de capital detidos na Companhia; (ii) o valor de R\$ 86.965,00 (oitenta e seis mil, novecentos e sessenta e cinco reais) integralizado mediante a transferência de 86.965 (oitenta e seis mil, novecentas e sessenta e cinco) quotas de emissão da sociedade PAF - Assessoria Imobiliária Ltda. (inscrita no CNPJ sob nº 10.366.719/0001-02); (iii) o valor de R\$ 10.591.151,00 (dez milhões, quinhentos e noventa e um mil, cento e cinquenta e um reais) integralizado mediante a transferência de 10.591.151 (dez milhões, quinhentas e noventa e uma mil, cento e cinquenta e uma) quotas de emissão da sociedade Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 21.024.857/0001-11); (iv) o valor de R\$ 385.000,00 (trezentos e oitenta e cinco mil reais) integralizado mediante a transferência de 2.000.000 (dois milhões) de quotas de emissão da Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 30.842.726/0001-32); e (v) o valor de R\$ 124.118,00 (cento e vinte e quatro mil, cento e dezoito reais) integralizado mediante a transferência de 124.118 (cento e vinte e quatro mil, cento e dezoito) quotas de emissão da RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. (inscrita no CNPJ sob nº 12.922.046/0001-47).</p> <p>Em decorrência da transferência das participações societárias, conferidas em virtude do aumento de capital social realizado pelo sócio controlador, a totalidade das participações societárias detidas pelo sócio controlador nas sociedades PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. e RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. foi transferida à Companhia, que passou a deter participações correspondente a 50% (cinquenta por cento), 25% (vinte e cinco por cento), 20% (vinte por cento) e 50% (cinquenta por cento), respectivamente, do capital social total das referidas sociedades.</p> <p>Na mesma data, foi aprovada a transformação de tipo jurídico da Companhia, de sociedade limitada para sociedade anônima, passando a ser denominada CFL INC PAR S.A.</p> <p>Em 30 de junho de 2020 a Companhia aprovou um aporte de aumento do capital em R\$ 69.842.822,79 (sessenta e nove milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, oitocentos e vinte e dois reais e setenta e nove centavos), subscrito e integralizado pelo acionista da Companhia, LBC Investimentos e Participações – EIRELI, dos quais (i) R\$ 10.831.779,00 (dez milhões, oitocentos e trinta e um mil, setecentos e setenta e nove reais) destinados à conta de capital social e (ii) R\$ 59.011.043,79 (cinquenta e nove milhões, onze mil, quarenta e três reais e setenta e nove centavos) destinados à conta de reserva de capital, totalmente subscrito e integralizado da seguinte forma: (a) o valor de R\$ 28.983.091,17 (vinte e oito milhões, novecentos e oitenta e três mil, noventa e um reais e dezessete centavos) integralizado em moeda corrente nacional, (b) o valor de R\$ 4.819.243,68 (quatro milhões, oitocentos e dezenove mil, duzentos e</p>

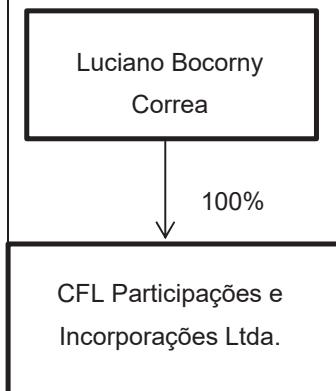
## 15.7 - Principais Operações Societárias

	<p>quarenta e três reais e sessenta e oito centavos) integralizado mediante a transferência de participações e direitos detidos na sociedade em conta de participação denominada Marechal Andrea; (c) o valor de R\$ 1.303.250,00 (um milhão, trezentos e três mil, duzentos e cinquenta reais) integralizado mediante a transferência de participações e direitos detidos na sociedade em conta de participação denominada SCP Square Garden; (d) o valor de R\$ 9.383.234,32 (nove milhões, trezentos e oitenta e três mil, duzentos e trinta e quatro reais e trinta e dois centavos) integralizado mediante a transferência de 9.520.000 (nove milhões, quinhentas e vinte mil) quotas de emissão da sociedade Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 30.842.726/0001-32); (e) o valor de R\$ 5.336.903,62 (cinco milhões, trezentos e trinta e seis mil, novecentos e três reais e sessenta e dois centavos) integralizado mediante a transferência de 5.295.575 (cinco milhões, duzentas e noventa e cinco mil, quinhentas e setenta e cinco) quotas de emissão da sociedade Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 21.024.857/0001-11); (f) o valor de R\$ 20.017.100,00 (vinte milhões, dezesseis mil e cem reais) integralizado mediante a transferência de 4.093.071 (quatro milhões, noventa e três mil e setenta e uma) quotas de emissão da sociedade Rjpar Administração e Participações Ltda. (inscrita no CNPJ sob o nº 23.371.576/0001-60).</p> <p>Em decorrência da transferência das participações societárias, conferidas em virtude do aumento de capital social realizado pela acionista da Companhia, LBC Investimentos e Participações – EIRELI, a totalidade das participações societárias por ela detida nas sociedades Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. e Rjpar Administração e Participações Ltda. foi transferida à Companhia, que passou a deter participações correspondente a 100% (cem por cento), 37,50% (trinta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) e 100% (cem por cento), respectivamente, do capital social total das referidas sociedades. Ainda, a Companhia passou a deter participação correspondente a 100% (cem por cento) na sociedade em conta de participação denominada Marechal Andrea e 25% (vinte e cinco por cento) na sociedade em conta de participação denominada SCP Square Garden.</p>
<b>c) sociedades envolvidas</b>	CFL INC PAR S.A., LBC Investimentos e Participações – EIRELI, PAF - Assessoria Imobiliária Ltda., Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda., Canto da Lagoa Incorporação Imobiliária SPE Ltda., RS Planejamento, Marketing, Intermediação e Gestão Comercial de Imóveis Ltda. e Rjpar Administração e Participações Ltda.
<b>d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário</b>	Em decorrência da reorganização societária o acionista Luciano Bocorny Correa passou a deter 26.048.664 de ações ordinárias de emissão da Companhia e a acionista LBC Investimentos e Participações – EIRELI passou a deter 10.831.789 ações ordinárias de emissão da Companhia.
<b>e) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas</b>	Não aplicável.
<b>e) quadro societário antes e depois da operação</b>	Anteriormente à reorganização societária, o acionista Luciano Bocorny Correa detinha 8.985.307 quotas, passando a deter, após a conclusão da reorganização societária, 26.048.664 de ações

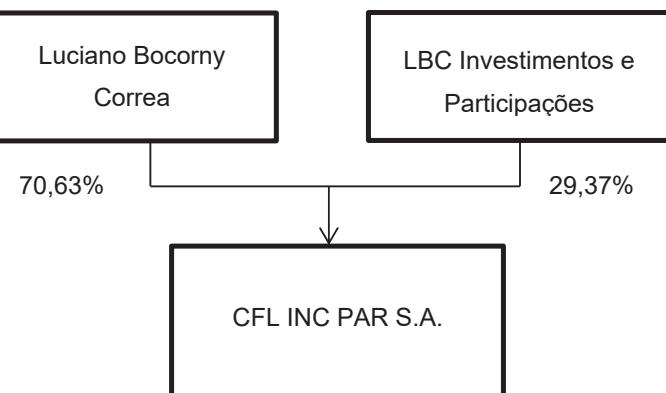
## 15.7 - Principais Operações Societárias

ordinárias de emissão da Companhia. Em decorrência da reorganização societária, a acionista LBC Investimentos e Participações – EIRELI ingressou na Companhia, passando a deter, após a conclusão da reorganização societária, 10.831.789 ações ordinárias de emissão da Companhia.

Antes:



Depois:



**15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico**

Não há outras informações que entendemos relevantes em relação a esta seção 15 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## 16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

Nossa Política de Transações com Partes Relacionadas e Administração de Conflitos de Interesses (“Política de Partes Relacionadas”), aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 7 de agosto de 2020, estabelece as regras que devem ser observadas em nossas transações comerciais que envolvam Partes Relacionadas (conforme definidas na Política), bem como para administração de outras situações que envolvam possíveis conflitos de interesses.

O objetivo da Política de Partes Relacionadas é o de fornecer orientações à conduta dos nossos administradores e dos administradores de nossas controladas, de forma a zelar para que todas as transações com partes relacionadas e outras situações que envolvam potenciais conflitos de interesses sejam realizadas (i) de acordo com os nossos interesses, (ii) em condições estritamente comutativas ou com pagamento compensatório adequado, e (iii) de forma transparente aos acionistas e ao mercado em geral.

Cada Transação com Partes Relacionadas em potencial informada deverá ser analisada pelo Departamento Jurídico para determinar se ela de fato constitui um Transação com Partes Relacionadas sujeita aos procedimentos da Política de Partes Relacionadas. O Departamento Jurídico deverá classificar as transações considerando (i) o montante envolvido e (ii) se elas dizem respeito a uma operação dentro do curso normal dos negócios ou não, para determinar os órgãos competentes responsáveis por sua avaliação e análise e, se aplicável, sua aprovação de acordo com a Política de Partes Relacionadas.

A Política de Partes Relacionadas abrange e regulamenta: (i) os procedimentos e os responsáveis pela identificação das partes relacionadas e pela classificação de operações como uma “transação com partes relacionadas”; (ii) os critérios que devem ser observados para a realização de uma Transação com Partes Relacionadas; (iii) os procedimentos para auxiliar a identificação de situações individuais que possam envolver conflitos de interesses; e (iv) as instâncias de aprovação de uma transação com partes relacionadas, a depender do valor envolvido ou da transação ser realizada dentro ou fora do curso normal dos negócios.

São vedadas as Transações entre Partes Relacionadas (i) realizadas em condições que não sejam as Condições de Mercado; (ii) formas de remuneração de assessores, consultores e intermediários que gerem conflito de interesses com a companhia, os administradores, os acionistas ou classes de acionistas; (iii) concessão de empréstimos em favor do controlador e dos administradores; (iv) com Partes Relacionadas que não estejam exercendo atividades comumente exercidas por elas; e (v) operações ou negócios estranhos ao objeto social e aos interesses sociais da Companhia e/ou de suas controladas, tais como fianças, avais, endossos e qualquer garantia em favor de terceiros.

## **16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas**

Além disso, a Lei das S.A. proíbe conselheiros e diretores de: (i) realizar qualquer ato gratuito com a utilização de nossos ativos, em nosso detimento; (ii) receber, em razão de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização constante do respectivo estatuto social ou concedida por meio de assembleia geral; e (iii) intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o nosso, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais conselheiros.

Nossa Política também prevê que as operações entre a nós e nosso acionista controlador de aquisição, alienação, permuta e/ou transferência de imóveis, com a finalidade de incorporação de empreendimento imobiliário, realizadas por (i) permuta com as futuras unidades do empreendimento imobiliário; (ii) permuta com as receitas da venda de unidades; (iii) pagamento à vista; (iv) pagamento a prazo; (v) promessa de compra e venda; (vi) dação em pagamento de unidade autônoma a ser construída; ou (v) modelos mistos que combinam as alternativas anteriores, estarão sujeitas a deliberação e aprovação em assembleia geral de acionistas, sendo que o nosso acionista controlador deverá abster-se de votar em relação a referida matéria.

A Política de Partes Relacionadas está disponibilizada para consulta eletronicamente em nosso website (<https://www.cfl.com.br/ri>), bem como fisicamente em nossa sede social.

## 16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido (Reais)</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante (Reais)</b>	<b>Duração</b>	<b>Empréstimo ou outro tipo juros de dívida</b>	<b>Taxa de juros cobrados</b>
Luciano Bocorny Correa e Fabiano Bocorny Correa	15/07/2016	6.314.846,51	R\$ 3.430.040,94	R\$ 6.314.846,51	N/A	NÃO	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>		Acionista Controlador e Irmão do Acionista Controlador					
<b>Objeto contrato</b>		Contrato de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações decorrentes de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel					
<b>Garantia e seguros</b>		N/A					
<b>Rescisão ou extinção</b>		N/A					
<b>Natureza e razão para a operação</b>		Contrato de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações decorrentes de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel mediante o qual a Companhia cede e transfere para Luciano e Fabiano a totalidade da participação que possuiu sobre as unidades adquiridas em razão de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas pelo valor de R\$ 6.314.846,51					
<b>Posição contratual do emissor</b>		Credor					
<b>Especificar</b>							
839 PLC – Negócios e Empreendimentos Ltda.	07/03/2019	3.454.094,15	R\$ 0,00	R\$ 0,00	N/A	NÃO	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>		Sociedade em que Péricles Pretto Corrêa, Conselheiro da Companhia e pai do Acionista Controlador, é sócio controlador					
<b>Objeto contrato</b>		Distrato de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas em Construção com CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda. referente aos conjuntos 504 e 505 e espaços de estacionamento nºs 9, 10, 11, 12 e 13					
<b>Garantia e seguros</b>		N/A					
<b>Rescisão ou extinção</b>		N/A					
<b>Natureza e razão para a operação</b>		Distrato de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas em Construção. Não há valores a devolver pela CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.					
<b>Posição contratual do emissor</b>		Outra					
<b>Especificar</b>		N/A					
PLC – Negócios e Empreendimentos Ltda.	30/08/2018	5.617.950,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	N/A	NÃO	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>		Sociedade em que Péricles Pretto Corrêa, Conselheiro da Companhia e pai do Acionista Controlador, é sócio controlador					
<b>Objeto contrato</b>		Distrato de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas em Construção com CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda. referente ao conjunto 1601 e espaços de estacionamento 248 a 255					

## 16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido (Reais)</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante (Reais)</b>	<b>Duração</b>	<b>Empréstimo ou outro tipo juros de dívida cobrados</b>
<b>Garantia e seguros</b>	N/A					
<b>Rescisão ou extinção</b>	N/A					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Distrato de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas em Construção. Não há valores a devolver pela CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Outra					
<b>Especificação</b>	N/A					
PLC – Negócios e Empreendimentos Ltda.	30/08/2018	5.474.865,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	N/A	0,0000000
<b>Relação com o emissor</b>	Sociedade em que Péricles Pretto Corrêa, Conselheiro da Companhia e pai do Acionista Controlador, é sócio controlador					
<b>Objeto contrato</b>	Distrato de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas em Construção com CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda. referente ao conjunto 1602 e aos espaços de estacionamento 256 a 261, 271 e 272					
<b>Garantia e seguros</b>	N/A					
<b>Rescisão ou extinção</b>	N/A					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Distrato de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas em Construção. Não há valores a devolver pela CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda.					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Outra					
<b>Especificação</b>	N/A					
PLC – Negócios e Empreendimentos Ltda.	19/09/2019	3.950.000,00	R\$ 0,00	R\$ 3.950.000,00	N/A	0,0000000
<b>Relação com o emissor</b>	Sociedade em que Péricles Pretto Corrêa, Conselheiro da Companhia e pai do Acionista Controlador, é sócio controlador					
<b>Objeto contrato</b>	Distrato de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas celebrado com Marítima Incorporação Imobiliária L referente ao apartamento 304 e vagas de estacionamento 41, 42, 52 e depósito 13					
<b>Garantia e seguros</b>	N/A					
<b>Rescisão ou extinção</b>	N/A					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Distrato de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas em Construção em que a Marítima Incorporação Imobiliária obrigou-se a devolver o valor de R\$ 211.737,43 Devedor					
<b>Posição contratual do emissor</b>						

## 16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo juros de dívida cobrados
<b>Especificar</b>						
PLC – Negócios e Empreendimentos Ltda.	03/10/2017	4.300.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 193.651,69	N/A	NÃO 0,000000
<b>Relação com o emissor</b>						
<b>Objeto contrato</b>	Sociedade em que Péricles Pretto Corrêa, Conselheiro da Companhia e pai do Acionista Controlador, é sócio controlador					
<b>Garantia e seguros</b>	Contrato de Compra e Venda de Unidades Autônomas em Construção celebrado com CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda. referente aos conjuntos 801, 802 e 803 e espaços de estacionamento 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 e 53					
<b>Rescisão ou extinção</b>	N/A					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Contrato de Compra e Venda de Unidades Autônomas em Construção em que a CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda. obriga-se a devolver o valor de R\$ 193.651,69					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Devedor					
<b>Especificar</b>						
Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda.	04/08/2017	4.207.835,00	R\$ 4.364.337,87	R\$ 4.207.835,00	N/A	NÃO 0,000000
<b>Relação com o emissor</b>						
<b>Objeto contrato</b>	Sociedade controlada pela Companhia					
<b>Garantia e seguros</b>	Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel					
<b>Rescisão ou extinção</b>	N/A					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel mediante o qual a Companhia promete comprar da Super Quadra o apartamento 1402 – Murano e os Boxes 06, 07, 08 e 01 c/ depósito 24					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Devedor					
<b>Especificar</b>						
Heloisa Batista Bocorny	28/12/2007	0,00	N/A	120 meses	NÃO	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>						
Mãe do Acionista Controlador (Luciano Bocorny Correa)						

## 16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Rеais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo juros de dívida	Taxa de cobrados
<b>Objeto contrato</b>							
	Instrumento Particular de Comodato entre Heloisa Batista Bocorny e CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente ao conjunto nº 1.008 do Edifício Iguatemi Corporate e vagas de garagem nºs 40 e 41 simples, e 25 e 25 duplas, situados na Av. Dr. Nilo Peçanha, nº 2825, na Cidade de Porto Alegre/RS. Em 01 de dezembro de 2009 foi celebrado um aditamento em que Heloisa Batista Bocorny cedeu sua posição contratual para Heloisa Bocorny Projetos e Construções Ltda.						
<b>Garantia e seguros</b>							
	A Companhia e as sociedades operacionais integrantes do grupo utilizam o imóvel como sede, sem contraprestação para a CFL Gestão e Administração de Obras em Empreendimentos Imobiliários Ltda.						
<b>Rescisão ou extinção</b>							
	N/A						
<b>Natureza e razão para a operação</b>							
	Comodato de imóvel onde são realizadas atividades administrativas da Companhia.						
<b>Posição contratual do emissor</b>							
	Outra						
<b>Especificar</b>							
842 Luciano Bocorny Correa	06/09/2017	90.000,00	R\$ 0,00	R\$ 90.000,00	Indeterminado	SIM	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>							
	Acionista Controlador						
<b>Objeto contrato</b>							
	Contrato de Mútuo Não Oneroso						
<b>Garantia e seguros</b>							
	N/A						
<b>Rescisão ou extinção</b>							
	N/A						
<b>Natureza e razão para a operação</b>							
	Abertura de crédito entre o acionista controlador e a Companhia no valor de R\$ 90.000,00						
<b>Posição contratual do emissor</b>							
	Devedor						
<b>Especificar</b>							
842 Luciano Bocorny Correa	14/09/2017	100.000,00	R\$ 0,00	R\$ 100.000,00	Indeterminado	SIM	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>							
	Acionista Controlador						
<b>Objeto contrato</b>							
	Contrato de Mútuo Não Oneroso						
<b>Garantia e seguros</b>							
	N/A						

## 16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo juros de dívida	Taxa de cobrados
<b>Rescisão ou extinção</b>	N/A						
<b>Natureza e razão para a operação</b>				Abertura de crédito entre o acionista controlador e a Companhia no valor de R\$ 100.000,00			
<b>Posição contratual do emissor</b>				Devedor			
<b>Especificar</b>							
Luciano Bocorny Correa	18/10/2017	150.000,00	R\$ 0,00	R\$ 150.000,00	Indeterminado	SIM	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>				Acionista Controlador			
<b>Objeto contrato</b>				Contrato de Mútuo Não Oneroso			
<b>Garantia e seguros</b>				N/A			
<b>Rescisão ou extinção</b>				N/A			
<b>Natureza e razão para a operação</b>				Abertura de crédito entre o acionista controlador e a Companhia no valor de R\$ 150.000,00			
<b>Posição contratual do emissor</b>				Devedor			
<b>Especificar</b>							
Luciano Bocorny Correa	18/09/2017	110.000,00	R\$ 0,00	R\$ 110.000,00	Indeterminado	SIM	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>				Acionista Controlador			
<b>Objeto contrato</b>				Contrato de Mútuo Não Oneroso			
<b>Garantia e seguros</b>				N/A			
<b>Rescisão ou extinção</b>				N/A			
<b>Natureza e razão para a operação</b>				Abertura de crédito entre o acionista controlador e a Companhia no valor de R\$ 110.000,00			
<b>Posição contratual do emissor</b>				Devedor			
<b>Especificar</b>							
Luciano Bocorny Correa	19/10/2017	180.000,00	R\$ 0,00	R\$ 180.000,00	Indeterminado	SIM	0,000000

## 16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Réais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo juros de dívida	Taxa de cobrados
<b>Relação com o emissor</b>							
Objeto contrato	Acionista Controlador	Contrato de Mútuo Não Oneroso					
Garantia e seguros	N/A						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	Abertura de crédito entre o acionista controlador e a Companhia no valor de R\$ 180.000,00						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Marcelo Schiavon		R\$ 0,00	1.304.032,16	R\$ 1.304.032,16	1 ano	SIM	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>							
Objeto contrato	Acionista da Companhia	Contrato de Mútuo entre Marcelo Schiavon e a Companhia no valor de R\$ 1.304.032,16					
Garantia e seguros	N/A	Participação detida pela Companhia na Sociedade em Conta de Participação “Square Garden SCP”					
Rescisão ou extinção							
Natureza e razão para a operação	Contrato de Mútuo para a Companhia fazer aportes na SCP Square Garden						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Alexandre Grendene Bartelle	01/11/2017	15.000.000,00	R\$ 9.358.417,93	R\$ 15.000.000,00	36 meses	SIM	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>							
Objeto contrato	Alexandre Grendene Bartelle é sócio da Veneza Negócios e Participações S/A, que é quotista da Marítima Incorporação Imobiliária Ltda., Búzios Incorporação Imobiliária Ltda., Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda., e CG 258 Incorporação Imobiliárias Ltda.						
Garantia e seguros	Mútuo no valor de até R\$ 15.000.000,00 de Alexandre Grendene Bartelle com Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda.						
Rescisão ou extinção	Nota promissória no valor de R\$ 15.000.000,00 avalizada até o limite de R\$ 7.500.000,00 pela Companhia						
Natureza e razão para a operação	N/A						
	Mútuo no valor de até R\$ 15.000.000,00						

## 16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido (Reais)</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante (Reais)</b>	<b>Duração</b>	<b>Empréstimo ou outro tipo juros de dívida cobrados</b>
<b>Posição contratual do emissor Especificar</b>						
Alexandre Grendene Bartelle	01/11/2017	12.000.000,00	R\$ 3.222.728,81	R\$ 12.000.000,00	36 meses	SIM 0,000000
<b>Relação com o emissor</b>						
Alexandre Grendene Bartelle é sócio da Veneza Negócios e Participações S/A, que é quotista da Marítima Incorporação Imobiliária Ltda., Búzios Incorporação Imobiliária Ltda., Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda., e CG 258 Incorporação Imobiliárias Ltda.						
<b>Objeto contrato</b>						
Mútuo no valor de até R\$ 12.000.000,00 de Alexandre Grendene Bartelle com Búzios Incorporação Imobiliária Ltda.						
<b>Garantia e seguros</b>						
Nota promissória no valor de R\$ 12.000.000,00 availizada até o limite de R\$ 6.000.000,00 pela Companhia N/A						
<b>Rescisão ou extinção</b>						
N/A						
<b>Natureza e razão para a operação</b>						
Mútuo no valor de até R\$ 12.000.000,00						
<b>845 Posição contratual do emissor Especificar</b>						
Alexandre Grendene Bartelle	01/12/2011	4.000.000,00	R\$ 1.625.654,4	R\$ 4.000.000,00	Indeterminado	SIM 0,000000
<b>Relação com o emissor</b>						
Alexandre Grendene Bartelle é sócio da Veneza Negócios e Participações S/A, que é quotista da Marítima Incorporação Imobiliária Ltda., Búzios Incorporação Imobiliária Ltda., Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda., e CG 258 Incorporação Imobiliárias Ltda.						
<b>Objeto contrato</b>						
Mútuo no valor de até R\$ 4.000.000,00 de Alexandre Grendene Bartelle com Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.						
<b>Garantia e seguros</b>						
N/A						
<b>Rescisão ou extinção</b>						
N/A						
<b>Natureza e razão para a operação</b>						
Mútuo no valor de até R\$ 4.000.000,00						
<b>845 Posição contratual do emissor Especificar</b>						
Alexandre Grendene Bartelle	01/10/2018	4.000.000,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 4.000.000,00	Até 31 de março de 2021	SIM 0,000000
<b>Relação com o emissor</b>						
Alexandre Grendene Bartelle é sócio da Veneza Negócios e Participações S/A, que é quotista da Marítima Incorporação Imobiliária Ltda., Búzios Incorporação Imobiliária Ltda., Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda.						

## 16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (R <sup>reais</sup> )	Saldo existente	Montante (R <sup>reais</sup> )	Duração	Empréstimo ou outro tipo juros de dívida	Taxa de cobrados
<b>Objeto contrato</b>		Mútuo no valor de até R\$ 2.000.000,00 de Alexandre Grendene Bartelle com Marítima Incorporação Imobiliária Ltda. Primeiro Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Mútuo mediante o qual as partes ajustaram as condições pactuadas no instrumento datado de 01 de outubro de 2018 e estabeleceram o empréstimo por Alexandre Grendene Bartelle com Marítima Incorporação Imobiliária Ltda. para GBZ – Participações e Empreendimentos Ltda.		R\$ 4.000.000,00	Até 31 de março de 2021	SIM	0,000000
<b>Garantia e seguros</b>		Nota promissória no valor de R\$ 2.400.000,00 avalizada em 50% pela Companhia e por Luciano Bocorny Correa					
<b>Rescisão ou extinção</b>		N/A					
<b>Natureza e razão para a operação</b>		Mútuo no valor de até R\$ 4.000.000,00					
<b>Posição contratual do emissor</b>		Devedor					
<b>Especificar</b>							
Alexandre Grendene Bartelle	02/04/2020	4.000.000,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 4.000.000,00	Até 31 de março de 2021	SIM	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>		Alexandre Grendene Bartelle é sócio da Veneza Negócios e Participações S/A, que é quotista da Marítima Incorporação Imobiliária Ltda., Búzios Incorporação Imobiliária Ltda., Casa Rosa Participações Imobiliárias Ltda., e CG 258 Incorporação Imobiliárias Ltda.					
<b>Objeto contrato</b>		Mútuo no valor de até R\$ 2.000.000,00 de Alexandre Grendene Bartelle com Marítima Incorporação Imobiliária Ltda. Primeiro Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Mútuo mediante o qual as partes ajustaram as condições pactuadas no instrumento datado de 01 de outubro de 2018 e estabeleceram o empréstimo por Alexandre Grendene Bartelle com Marítima Incorporação Imobiliária Ltda. para GBZ – Participações e Empreendimentos Ltda.					
<b>Garantia e seguros</b>		Nota promissória no valor de R\$ 2.400.000,00 avalizada em 50% pela Companhia e por Luciano Bocorny Correa					
<b>Rescisão ou extinção</b>		N/A					
<b>Natureza e razão para a operação</b>		Mútuo no valor de até R\$ 4.000.000,00					
<b>Posição contratual do emissor</b>		Devedor					
<b>Especificar</b>							
GBZ – Participações e Empreendimentos Ltda.	02/10/2018	10.000.000,00	R\$ 4.652.935,45	R\$ 10.000.000,00	10/08/2021	SIM	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>		Quotista da Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.					
<b>Objeto contrato</b>		Escritura Pública de Confissão de Dívida feita por Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda. para GBZ – Participações e Empreendimentos Ltda. decorrente de venda de imóvel no valor de R\$ 10.000.000,00					
<b>Garantia e seguros</b>		N/A					
<b>Rescisão ou extinção</b>		N/A					

## 16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo juros de dívida cobrados
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Emprestimo					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Outra					
<b>Especificar</b>	Bela Vista Incorporação Imobiliária Ltda.					
Almir Alves Neto	26/04/2019	3.810.000,00	R\$ 3.034.994,03	R\$ 3.810.000,00	N/A	0,0000000
<b>Relação com o emissor</b>	Quotista da PAF – Assessoria Imobiliária Ltda.					
<b>Objeto contrato</b>	Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas em Construção – Residencial Vitra, apt. 205 e vagas de estacionamento n°s 36 com depósito 11, 37 e 38 celebrado com a Marítima Incorporação Imobiliária Ltda.					
<b>Garantia e seguros</b>	N/A					
<b>Rescisão ou extinção</b>	N/A					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas em Construção – Residencial Vitra, apt. 205 e vagas de estacionamento n°s 36 com depósito 11, 37 e 38					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Credor					
<b>Especificar</b>						
Cristiano Bocomy Correa	14/10/2016	3.787.741,09	R\$ 2.115.608,06	R\$ 3.787.741,09	N/A	0,0000000
<b>Relação com o emissor</b>	Irmão do Actionista Controlador (Luciano Bocomy Correa)					
<b>Objeto contrato</b>	Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel – Apartamento 1302 da Torre Mirador II, Boxes 99, 100, 101 e 159 celebrado com Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda.					
<b>Garantia e seguros</b>	N/A					
<b>Rescisão ou extinção</b>	N/A					
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel					
<b>Posição contratual do emissor</b>	Outra					
<b>Especificar</b>	N/A					
Heloisa Batista Bocomy	13/02/2020	4.302.653,97	R\$ 540.708,73	R\$ 4.302.653,97	N/A	0,0000000

## 16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Réais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo juros de divida	Taxa de cobrados
<b>Relação com o emissor</b>							
<b>Objeto contrato</b>	Mãe do Acionista Controlador (Luciano Bocomy Correa)						
	Contrato de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações Decorrentes da Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel mediante o qual CFL Participações e Incorporações Ltda. cede para Heloisa Batista Bocomy os direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel firmado em 04/08/2017 com Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda. referente ao Apartamento 1402 – Murano e boxes de estacionamento nºs 06, 07, 08 e 01						
<b>Garantia e seguros</b>	N/A						
<b>Rescisão ou extinção</b>	N/A						
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Cessão de Posição em Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel						
<b>Posição contratual do emissor</b>	Outra						
<b>Especificar</b>	N/A						
Fabiano Bocomy Correa e Luciano Bocomy Correa	15/05/2019	0,00	R\$ 634.479,00	N/A	N/A	N/A	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>							
<b>Objeto contrato</b>	Acionista Controlador e Irmão do Acionista Controlador						
	Em 15 de junho de 2020 foi realizada a 10ª alteração de contrato social da Companhia, por meio da qual foi aprovada, dentre outros atos, a retirada do sócio Fabiano Bocomy Correa, mediante dissolução parcial da Companhia e devolução de haveres. Com a sua retirada, a totalidade das 3.144.078 cotas detidas pelo sócio retrante foram canceladas, com a consequente redução do capital social da Companhia no valor de R\$ 3.144.078,00 Em 30 de junho de 2020 foi realizada a 7ª alteração de contrato social da CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda., por meio da qual a Companhia entregou para Fabiano 3.307.500 cotas da CG 258 Incorporação Imobiliária Ltda. de sua titularidade, em decorrência da retirada de Fabiano da Companhia. Em 30 de julho de 2020 foi realizada a 1ª alteração de contrato social da AGC2 Participações Ltda., por meio da qual a Companhia entregou para Fabiano as 626.182 cotas da AGC2 Participações Ltda. de sua titularidade, em decorrência da retirada de Fabiano da Companhia., em ag						
<b>Garantia e seguros</b>	N/A						
<b>Rescisão ou extinção</b>	N/A						
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Compra e Venda de Participações Sociais e Reorganização Societária.						
<b>Posição contratual do emissor</b>	Devedor						
<b>Especificar</b>							
HB Serviços de Decoração e Interiores Ltda.							
	384.000,00	R\$ 0,00	R\$ 384.000,00	N/A	N/A	N/A	0,000000

## 16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (R <sup>reais</sup> )	Saldo existente	Montante (R <sup>reais</sup> )	Duração	Empréstimo ou outro tipo juros de dívida	Taxa de cobrados
<b>Relação com o emissor</b>							
<b>Objeto contrato</b>	A mãe do Acionista Controlador (Luciano Bocorny Correa) é sócia-administradora da sociedade						
<b>Garantia e seguros</b>	Prestação de serviços de projetos de arquitetura para as sociedades do Grupo CFL	N/A					
<b>Rescisão ou extinção</b>	N/A						
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Contratação de serviços de arquitetura						
<b>Posição contratual do emissor</b>	Outra						
<b>Especificar</b>	N/A						
Pedro Chaves Barcelos Incorporações Imobiliárias Ltda.		R\$ 77.000,00		R\$ 77.000,00		NÃO	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>	Sociedade controlada pela Companhia						
<b>Objeto contrato</b>	Reembolso a ser feito pela Pedro Chaves Barcelos Incorporações Imobiliárias Ltda. em razão de despesas assumidas pela Companhia	N/A					
<b>Garantia e seguros</b>	N/A						
<b>Rescisão ou extinção</b>	N/A						
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Reembolso de despesas						
<b>Posição contratual do emissor</b>	Credor						
<b>Especificar</b>							
Pedro Chaves Barcelos Incorporações Imobiliárias Ltda.		R\$ 72.000,00		R\$ 72.000,00		NÃO	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>	Sociedade controlada pela Companhia						
<b>Objeto contrato</b>	Reembolso a ser feito pela Pedro Chaves Barcelos Incorporações Imobiliárias Ltda. em razão de despesas assumidas pela Companhia	N/A					
<b>Garantia e seguros</b>	N/A						
<b>Rescisão ou extinção</b>	N/A						
<b>Natureza e razão para a operação</b>	Reembolso de despesas						

## 16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

<b>Parte relacionada</b>	<b>Data transação</b>	<b>Montante envolvido (Reais)</b>	<b>Saldo existente</b>	<b>Montante (Reais)</b>	<b>Duração</b>	<b>Empréstimo ou outro tipo juros de dívida cobrados</b>
<b>Posição contratual do emissor</b>						
ICON Participações Imobiliárias Ltda.		R\$ 93.000,00		R\$ 91.000,00	N/A	NÃO 0,000000
<b>Especificar</b>						
Relação com o emissor						
Sociedade em que os acionistas da Companhia são quotistas e Párticulas Pretto Correa, membro do conselho e pai do acionista controlador, administrador						
Objeto contrato						
Garantia e seguros						
Rescisão ou extinção						
Natureza e razão para a operação						
Posição contratual do emissor						
Especificar						

**16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado**

**Em relação a cada uma das transações ou conjunto de transações mencionados no item 16.2 acima ocorridas no último exercício social:**

**a. Identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses**

Nosso Estatuto Social e Política de Transações com Partes Relacionadas, conforme aprovados em 7 de agosto de 2020, estabelecem um conjunto de regras relacionadas à aprovação de transações com partes relacionados.

De acordo com tais documentos, em situações em que qualquer pessoa envolvida em um processo de aprovação estiver em uma situação pessoal de conflito de interesses, deverá informar essa situação ao Departamento Jurídico e, se relevante, ao Conselho de Administração e ao Comitê de Auditoria Estatutário, responsável pela análise e/ou aprovação e deverá explicar seu envolvimento na transação e, mediante solicitação, fornecer detalhes e explicações sobre os termos e condições da transação e sua situação.

Nos termos do Artigo 156 da Lei das S.A., os nossos administradores que estejam em situação de interesse pessoal conflitante deverão cientificar os demais membros do Conselho de Administração ou da Diretoria de seu impedimento e fazer consignar em ata de reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, a natureza e a extensão do seu impedimento. Caso algum administrador, que possa ter um interesse pessoal conflitante, não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro membro do órgão ao qual pertence e que tenha conhecimento da situação deverá fazê-lo.

O Conselho de Administração e o Comitê de Auditoria Estatutário deverão (i) ter acesso a toda documentação relevante e necessária com relação a transações específicas ou a diretrizes para contratação de transações; e (ii) solicitar à Diretoria a análise de alternativas de mercado à transação com partes relacionadas em questão, ajustadas aos fatores de risco envolvidos, bem como eventuais pareceres de especialistas ou relatórios técnicos porventura julgados necessários para fornecer seu parecer ou tomar sua decisão.

Além disto, caso uma transação com partes relacionadas tenha que ser aprovada pelos acionistas em assembleia geral de acordo com a lei aplicável, essa transação deverá ser submetida aos acionistas acompanhada uma proposta submetida pelo nosso Conselho de Administração, embasada por laudo de avaliação independente, elaborado sem a participação de nenhuma parte envolvida na operação em questão, seja ela banco, advogado, empresa de consultoria especializada, entre outros, com base em premissas realistas e informações referendadas por terceiros.

Adicionalmente, as práticas de governança corporativa, recomendadas e/ou exigidas pela legislação, incluindo aquelas previstas no Regulamento do Novo Mercado e na Lei das S.A., são aplicadas. Segundo tais regras o acionista não poderá votar nas deliberações da assembleia geral relativas ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social e à aprovação de suas contas como administrador, nem em quaisquer outras que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o nosso. A deliberação tomada em decorrência do voto de acionista que tem interesse conflitante com o nosso é anulável, respondendo o acionista pelos danos causados e pela restituição à Companhia das vantagens que tiver auferido.

**16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado****b. Demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado**

Nosso Conselho de Administração ou Departamento Jurídico, conforme o caso, somente poderão aprovar uma transação com partes relacionadas se constatar, em boa-fé, que a transação é feita em condições de mercado ou com pagamento compensatório adequado e no nosso interesse e/ou de nossas controladas.

Nosso Conselho de Administração ou o Departamento Jurídico, a seu critério, poderão estabelecer como condição para a aprovação de uma transação com partes relacionadas qualquer modificação que considere necessária para que a transação seja concluída em bases equitativas e no nosso interesse e/ou de nossas controladas.

Ademais, uma transação com partes relacionadas deverá sempre ser concluída por escrito, especificando seus principais termos e condições, como: contraprestação nos termos do acordo, duração e condições para rescisão, declarações e indenizações, garantias, responsabilidade, entre outros.

Adicionalmente, em relação especificamente ao saldo existente de partes relacionadas, descrito no item 16.2 acima, esclarecemos que se trata de um conjunto de transações que ocorrem no nível operacional dos nossos ativos, visando o melhor interesse da Companhia e o bom funcionamento dos empreendimentos. Ainda, vale mencionar que os saldos decorrentes dos adiantamentos são liquidados em curto prazo e sofrem atualização monetária conforme as taxas usuais de captação de mercado (Selic). As operações são sempre realizadas em bases estritamente comutativas e aprovadas de acordo com os procedimentos de controles internos e governanças vigente.

#### **16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas**

Não há outras informações que entendemos relevantes em relação a esta seção 16 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## 17.1 - Informações Sobre O Capital Social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
<b>Tipo de capital</b>	<b>Capital Emitido</b>				
30/06/2020	36.880.453,00	Totalmente integralizado	36.880.453	0	36.880.453
<b>Tipo de capital</b>	<b>Capital Subscrito</b>				
30/06/2020	36.880.453,00	Totalmente integralizado	36.880.453	0	36.880.453
<b>Tipo de capital</b>	<b>Capital Integralizado</b>				
30/06/2020	36.880.453,00	Totalmente integralizado	36.880.453	0	36.880.453
<b>Tipo de capital</b>	<b>Capital Autorizado</b>				
30/06/2020	1.500.000.000,00		0	0	0

## 17.2 - Aumentos do Capital Social

Data de liberação	Órgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferenciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
28/04/2017	Alteração de contrato social	28/04/2017	900.000,00	Subscrição particular	900.000	0	900.000	9.03000000	900.000,00	R\$ por Unidade
<b>Critério para determinação do preço de emissão</b>										
<b>Forma de integralização</b>										
Capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital social.										
15/06/2020	Alteração de contrato social	15/06/2020	1.258.265,00	Subscrição particular	1.258.265	0	1.258.265	11.57000000	1.258.265,00	R\$ por Unidade
<b>Critério para determinação do preço de emissão</b>										
<b>Forma de integralização</b>										
Capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital social.										
22/06/2020	Alteração de contrato social	22/06/2020	17.063.357,17	Subscrição particular	17.063.357	0	17.063.357	189.79000000	17.053.357,17	R\$ por Unidade
<b>Critério para determinação do preço de emissão</b>										
<b>Forma de integralização</b>										
Capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital social.										
30/06/2020	Assembleia Geral	30/06/2020	10.831.779,00	Subscrição particular	10.831.779	0	10.831.779	268.12000000	69.842.822,79	R\$ por Unidade
<b>Critério para determinação do preço de emissão</b>										
<b>Forma de integralização</b>										
Artigo 170, §1º, I, da Lei das S.A.										
Moeda corrente nacional e conferência à Companhia dos ativos, bens e direitos, incluindo participações societárias em sociedades.										

### **17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações**

#### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não houve desdobramentos, grupamentos e bonificações de ações.

#### 17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social

Data de deliberação	Data redução	Valor total redução (Reais)	Quantidade ações ordinárias (Unidades)	Quantidade ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total ações (Unidades)	Redução / Capital anterior	Valor restituído por ação (Reais)
15/06/2020	15/06/2020	3.144.078,00	3.144.078	0	3.144.078	25.95000000	3.144.078,00

Forma de restituição

Dissolução parcial e devolução de haveres.

Razão para redução

Retirada de sócio.

## **17.5 - Outras Informações Relevantes**

Não há outras informações que entendemos relevantes em relação a esta seção 17 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## 18.1 - Direitos Das Ações

Espécie de ações ou CDA	Ordinária
<b>Tag along</b>	100,000000
<b>Direito a dividendos</b>	Nos termos da Lei das S.A., aos nossos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, na forma prevista pelo artigo 202 da Lei das S.A. e no Estatuto Social. O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da lei. Nos termos do nosso Estatuto Social, o saldo do lucro líquido apurado no exercício, obtido após as deduções e/ou destinações previstas no Estatuto Social e na Lei das S.A., montante equivalente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) será destinado para pagamento do dividendo obrigatório a todos os acionistas.
<b>Direito a voto</b>	Pleno
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Direito a reembolso de capital</b>	Sim
<b>Descrição das características do reembolso de capital</b>	<p>(i) Liquidação: De acordo com as regras da Lei das S.A., os acionistas receberão os pagamentos na proporção de suas participações no capital social;</p> <p>(ii) Reembolso: De acordo com o Novo Estatuto Social, o valor de reembolso das ações, deverá corresponder ao valor econômico de tais ações, a ser apurado em avaliação aceito nos termos da Lei das S.A., sempre que tal valor for inferior ao valor patrimonial contábil constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral; e</p> <p>(iii) Resgate: De acordo com a Lei das S.A., as ações de emissão da Companhia podem ser resgatadas mediante determinação dos acionistas em assembleia geral extraordinária que representem, no mínimo, 50% do capital social da Companhia.</p>
<b>Restrição a circulação</b>	Não
<b>Resgatável</b>	Não
<b>Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate</b>	
<b>Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários</b>	Os direitos que não sejam estabelecidos por lei, poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de acionistas, de acordo com o respectivo quórum de instalação e deliberação previsto na Lei das S.A.
<b>Outras características relevantes</b>	Solicitamos a admissão de nossas ações para negociação no segmento Novo Mercado da B3. A partir da data de publicação do anúncio de início da oferta pública inicial de ações de nossa emissão, nossos acionistas terão todos os direitos previstos no Regulamento do Novo Mercado.

## 18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública

### *Limitação ao Direito de Voto*

Não possuímos regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos.

### *Obrigação de Realização de Oferta Pública*

Com relação à regra estatutária que os obriguem a realizar oferta pública, o nosso Estatuto Social, determina que a alienação direta ou indireta de nosso controle, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto todas as ações de nossa emissão que sejam de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Ademais, o artigo 38 de nosso Estatuto Social estabelece que o acionista ou grupo de acionistas que atingir, de forma direta ou indireta a titularidade de ações de nossa emissão (ou quaisquer direitos que assegurem, de forma permanente ou temporária, direitos políticos ou patrimoniais de acionista sobre ações de nossa emissão), em quantidade igual ou superior a 20% do capital social, seja por meio de uma única operação, como por meio de diversas operações, deverá efetivar uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações e valores mobiliários conversíveis por ações, de titularidade dos demais acionistas da Companhia ("OPA por Atingimento de Participação Relevante"). O preço de aquisição por ação objeto da OPA por Atingimento de Participação Relevante não poderá ser inferior ao maior valor determinado entre: (i) o valor justo, definido como o maior dentre os valores das ações da Companhia que vierem a ser determinados pela instituição ou empresa especializada escolhida para elaboração do laudo de avaliação, mediante a utilização dos critérios de (a) fluxo de caixa descontado (abordagem de renda) e (b) patrimônio líquido a mercado (abordagem de ativo), com o ajuste do valor contábil (saldo líquido) das contas patrimoniais aos valores justos de mercado dos ativos e passivos, em especial os shopping centers e demais propriedades para investimento da Companhia, a ser apurado em laudo de avaliação; e (ii) o maior preço pago pelo novo acionista relevante nos 12 meses que antecederem o atingimento da Participação Relevante, ajustado por eventos societários, tais como a distribuição de dividendos ou juros sobre o capital próprio, grupamentos, desdobramentos, bonificações, exceto aqueles relacionados a operações de reorganização societária, bem como devidamente atualizado pela Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

### **18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto**

Nosso Estatuto Social não estabelece exceções ao exercício de direitos patrimoniais ou políticos dos acionistas. Todavia, nossos acionistas poderão ter seus direitos suspensos, na forma do artigo 120 da Lei das S.A., caso não cumpram obrigação imposta pela lei ou pelo estatuto, cessando a suspensão logo que cumprida a obrigação.

**18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados****Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Este item não é aplicável à Companhia, considerando que não foram negociados valores mobiliários em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado até a data da divulgação deste Formulário de Referência.

## 18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Item não aplicável, uma vez que na data deste Formulário de Referência, não existem outros valores mobiliários de emissão da Companhia emitidos no Brasil, além das ações de sua emissão.

### **18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários**

#### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía outros valores mobiliários emitidos que não as suas ações.

## 18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação

A oferta pública inicial de ações de nossa emissão está sendo requerida perante a CVM e a B3. Uma vez concedido o registro, as ações ordinárias de nossa emissão passarão a ser admitidas à negociação no segmento Novo Mercado da B3.

## **18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável pois até a data deste Formulário de Referência a Companhia não realizou quaisquer negociações em mercados estrangeiros.

## 18.8 - Títulos Emitidos no Exterior

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável pois até a data deste Formulário de Referência a Companhia não realizou qualquer emissão de títulos no exterior.

## 18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável pois até a data deste Formulário de Referência a Companhia não realizou nenhuma oferta pública de distribuição efetuada pela Companhia ou por terceiros, relativas a valores mobiliários da Companhia.

## 18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável pois até a data deste Formulário de Referência a Companhia não realizou quaisquer ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

## 18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição

### Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável pois até a data deste Formulário de Referência a Companhia não realizou quaisquer aquisições relativas a ações de emissão de terceiro.

## **18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários**

Não há outras informações que entendemos relevantes em relação a esta seção 18 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## **19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não aprovou planos de recompra de ações de sua emissão nos últimos 3 exercícios sociais e no período corrente.

## 19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria

### Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não ocorreram movimentações de valores mobiliários mantidos em tesouraria nos últimos 3 exercícios sociais e no exercício social corrente.

### **19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria**

Não há outras informações que entendemos relevantes em relação a esta seção 19 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## 20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários

<b>Data aprovação</b>	<b>07/08/2020</b>
<b>Órgão responsável pela aprovação</b>	Conselho de Administração
<b>Cargo e/ou função</b>	A Política de Divulgação e Negociação abrange a Companhia, os acionistas controladores, diretores, membros do conselho de administração, membros do conselho fiscal, empregados com acesso a informações privilegiadas e, também, membros de quaisquer Comitês, incluindo quaisquer observadores nomeados, ou outros órgãos estatutários que possam ser criados com funções técnicas ou consultivas e, também, qualquer pessoa que, devido ao seu cargo ou posição na Companhia ou em suas controladas, tiver aderido expressamente a termo de adesão e possa ter conhecimento de informação privilegiada sobre nossos negócios.
<b>Principais características e locais de consulta</b>	
<p>A Política de Divulgação e Negociação tem por objetivos: (i) estabelecer os procedimentos relacionados à divulgação de atos ou fatos relevantes; (ii) estabelecer padrões de boa conduta que devem ser observados pelas pessoas vinculadas; (iii) assegurar o cumprimento das leis e regras que coibem a prática do insider trading; e (iv) estabelecer as regras para assegurar a observância das melhores práticas para a negociação dos valores mobiliários emitidos por nós.</p> <p>As proibições também se aplicam a negociações realizadas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ou seus parentes próximos, incluindo os casos em que esses negócios forem feitos por intermédio de:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(l) sociedade controlada pelas pessoas mencionadas acima, direta ou indiretamente;</li><li>(m) terceiros com quem foi assinado um contrato de gestão, fideicomisso (trust) ou administração de carteira de investimentos em ativos financeiros;</li><li>(n) procuradores ou agentes;</li><li>(o) cônjuges dos quais eles não estejam separados judicial ou extrajudicialmente, companheiros(as) e quaisquer dependentes incluídos na sua declaração de ajuste anual do imposto sobre a renda de pessoa física; e</li><li>(p) quaisquer pessoas que tenham tido conhecimento de informação privilegiada, por meio de qualquer uma das pessoas impedidas de negociar, cientes de que elas ainda não foram divulgadas ao mercado.</li></ul> <p>A negociação realizada por fundos de investimento, cujos cotistas são as pessoas mencionadas acima, não será considerada uma negociação indireta, desde que: (i) os fundos de investimento não sejam</p> <p>A Política de Divulgação e Negociação pode ser acessada nos seguintes endereços: (i) sede social da Companhia; e (ii) internet: site da Companhia (<a href="https://www.cfl.com.br/ri">https://www.cfl.com.br/ri</a>), site da CVM (<a href="http://www.cvm.gov.br">www.cvm.gov.br</a>) e site da B3 (<a href="http://www.bmfbovespa.com.br">www.bmfbovespa.com.br</a>).</p>	
<b>Períodos de vedação e descrição dos procedimentos de fiscalização</b>	Além dos períodos de restrição à negociação determinados pelas leis e regulamentações aplicáveis, o Diretor de Relações com Investidores poderá decidir sobre a imposição de períodos de restrição à negociação. Nesse caso, ele deverá indicar claramente às pessoas vinculadas o início e o final da vigência desses períodos de restrição à negociação adicionais.

## **20.2 - Outras Informações Relevantes**

Não há outras informações que entendemos relevantes em relação a esta seção 20 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.

## 21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

Além da Política de Divulgação e Negociação descrita na seção 20.1 acima, observamos a legislação e as normas específicas da CVM em vigor, em especial a Lei das S.A., as regras de governança corporativa do Estatuto Social da Companhia e as Instruções da CVM 358 e 480, que disciplinam, entre outras matérias, as regras a respeito da divulgação e do uso de informações sobre os atos ou fatos relevantes.

A Política de Divulgação e Negociação, em conjunto com as demais regras aplicáveis descritas acima, têm por objetivo:

- estabelecer o conceito de ato ou fato relevante que origina a obrigatoriedade de divulgação de informações ao mercado. O princípio fundamental que caracteriza um ato ou fato como relevante é o potencial de qualquer ato ou fato relacionado com os negócios da companhia influenciar o preço de suas ações e/ou a decisão dos investidores de negociarem e/ou manterem tais ações ou de exercer quaisquer direitos subjacentes às ações;
- estabelecer procedimentos para que divulguemos tempestivamente atos ou fatos relevantes à CVM e ao mercado em geral, buscando a simetria informacional entre investidores e potenciais investidores, bem como casos em que os fatos relevantes poderão excepcionalmente deixar de ser divulgados, exclusivamente na hipótese em que sua divulgação colocará em risco o nosso interesse legítimo;
- exigir e estabelecer procedimentos para que os nossos administradores e membros do conselho fiscal (ou de qualquer órgão técnico ou consultivo) divulguem o número, tipo e forma de negociação das ações de nossa emissão, bem como de nossas subsidiárias e sociedades controladoras, detidas por referidas pessoas, bem como detidas por seus cônjuges, companheiros e dependentes, informando ainda quaisquer mudanças em referidas posições acionárias;
- exigir e estabelecer procedimentos para que qualquer acionista divulgue alterações em sua participação direta ou indireta em nosso capital social, para cima ou para baixo, os patamares de 5% (cinco por cento), 10% (dez por cento), 15% (quinze por cento), e assim sucessivamente; e
- proibir a negociação de valores mobiliários com base em informações privilegiadas.

O texto completo da Política de Divulgação e Negociação pode ser consultado ser encontrado em nosso website (<https://www.cfl.com.br/ri>), bem como fisicamente em nossa sede social.

## **21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas**

A nossa Política de Divulgação e Negociação baseia-se nos seguintes princípios e objetivos:

- fornecer informações adequadas aos acionistas e à B3;
- garantir a ampla e tempestiva divulgação de Fatos Relevantes, bem como assegurar sua confidencialidade enquanto não divulgados;
- consolidar as boas práticas de governança corporativa; e
- cooperar com a higidez e o desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro.

Para alcançar tais objetivos, a nossa Política de Divulgação e Negociação estabelece como responsabilidade do Diretor de Relações com Investidores a divulgação e comunicação tempestiva de Fatos Relevantes à CVM e à B3, observado que:

- a divulgação deverá ser feita simultaneamente à CVM e à B3, antes ou depois do encerramento da negociação na B3; e
- a divulgação deverá ser feita na íntegra no portal de notícias descrito em nosso formulário cadastral e em nosso website de relações com investidores, no endereço [www.cfl.com/ri](http://www.cfl.com/ri).

Caso seja excepcionalmente imperativo que a divulgação dos Fatos Relevantes ocorra durante o horário de negociação, o Diretor de Relações com Investidores poderá solicitar, simultaneamente às entidades do mercado brasileiro e estrangeiro, a suspensão da negociação de Valores Mobiliários de nossa emissão ou a eles referenciados, durante o tempo necessário para concluir a disseminação adequada de tais informações, observados os procedimentos previstos nos regulamentos editados pelas entidades do mercado correspondentes sobre o assunto.

As Pessoas Vinculadas que tenham acesso a informações sobre Fatos Relevantes serão responsáveis por comunicar essas informações ao Diretor de Relações com Investidores e deverão verificar se, após a comunicação, o Diretor de Relações com Investidores tomou as medidas previstas na Política de Divulgação e Negociação e na legislação aplicável, com relação à divulgação de tais informações. Se o Diretor de Relações com Investidores não tomar as medidas necessárias para a imediata divulgação, caberá, conforme o caso, ao acionista controlador ou ao Conselho de Administração, por meio do seu presidente, a adoção de tais medidas devidas.

Sempre que a CVM ou a B3 exigirem do Diretor de Relações com Investidores esclarecimentos adicionais à comunicação e à divulgação de Fato Relevante, ou se houver uma oscilação atípica na cotação ou no volume de negociação de valores mobiliários de nossa emissão ou a eles referenciados, o Diretor de Relações com Investidores deverá inquirir as pessoas com acesso a informações sobre o Fato Relevante, a fim de verificar se tais pessoas têm conhecimento das informações que devem ser divulgadas ao mercado.

Excepcionalmente, os Fatos Relevantes poderão não ser divulgados se quaisquer dos nossos acionistas controladores ou administradores entender(em) que a sua divulgação colocará em risco nosso interesse legítimo. Nesses casos, os procedimentos previstos na Política de Divulgação e Negociação deverão ser adotados para assegurar a confidencialidade de tais Fatos Relevantes.

## **21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas**

Caso o Fato Relevante seja relacionado a operações que envolvam diretamente e/ou somente quaisquer dos Acionistas Controladores, estes, deverão informar o Diretor de Relações com Investidores e, excepcionalmente, poderão instruir o Diretor de Relações com Investidores a não divulgar o Fato Relevante, expondo as razões pelas quais consideram que a divulgação colocaria em risco o nosso interesse legítimo. Nesses casos, os procedimentos previstos na Política de Divulgação e Negociação deverão ser adotados para assegurar a confidencialidade de tal Fato Relevante.

O Diretor de Relações com Investidores sempre deverá ser informado sobre Fato Relevante mantido sob sigilo, e é sua responsabilidade, juntamente das outras pessoas cientes de tais informações, garantir a adoção dos procedimentos apropriados para garantir a confidencialidade.

Sempre que houver dúvida sobre a legitimidade da não divulgação de informações, por aqueles que têm conhecimento do Fato Relevante mantido sob sigilo, o assunto poderá ser apresentado à CVM, de maneira confidencial, conforme previsto nas normas aplicáveis.

### **Procedimentos de Preservação do Sigilo**

As pessoas vinculadas deverão manter o sigilo das informações referentes aos Fatos Relevantes, às quais tenham acesso privilegiado devido ao cargo, posição ou função ocupada até a sua divulgação efetiva ao mercado, e garantir que subordinados e terceiros de sua confiança também o façam, sendo solidariamente responsáveis, em caso de não cumprimento.

Os procedimentos a seguir também devem ser observados:

- envolver somente pessoas consideradas necessárias às ações que possam resultar em Fatos Relevantes;
- não discutir informações confidenciais na presença de terceiros que não estejam cientes delas, mesmo que se possa esperar que esses terceiros não possam intuir o significado da conversa;
- não discutir sobre informações confidenciais em conferências telefônicas nas quais não se possa ter certeza de quem são os participantes;
- tomar as medidas necessárias e adequadas para manter a confidencialidade dos documentos, em formato físico ou eletrônico, que contenham informações confidenciais (segurança, proteção por senha etc.); e
- sem prejuízo da responsabilidade de quem estiver transmitindo as informações confidenciais, exigir de um terceiro, que não pertença à Companhia e precise ter acesso a informações confidenciais, a assinatura de um termo de confidencialidade, no qual a natureza das informações deverá estar especificada e deverá conter a declaração de que o terceiro reconhece a sua natureza confidencial, comprometendo-se a não a divulgar a nenhuma outra pessoa, nem negociar com os Valores Mobiliários de nossa emissão, antes da divulgação das informações ao mercado.

Quando as informações confidenciais precisarem ser divulgadas aos nossos funcionários ou outras pessoas com uma função ou cargo na Companhia, nossos acionistas controladores, subsidiárias ou coligadas, exceto um administrador, membros do Conselho Fiscal, de quaisquer dos Comitês ou de qualquer um dos órgãos estatutários que poderão ser criados com funções técnicas ou consultivas, a pessoa responsável pela transmissão das informações confidenciais deverá se certificar de que a pessoa que receberá as informações confidenciais tem conhecimento das disposições da Política de Divulgação e Negociação.

### **21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações**

O responsável pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da nossa Política de Divulgação e Negociação é o nosso Diretor de Relações com Investidores.